



**PUTUSAN**

Nomor 95/Pdt.G/2020/PN Bjb

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Banjarbaru yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada peradilan tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

1. **DR. Ir. ARIEF RAHMAD MAULANA, M.Si**, lahir di Sidoarjo, 3 September 1968, agama Islam, pekerjaan Pegawai Negeri Sipil (PNS), beralamat di Jalan Pandu I, Nomor 8/16, Komp. Balitan XI RT 005 RW 006, Kelurahan Mentaos, Kecamatan Banjarbaru Utara, Kota Banjarbaru, Provinsi Kalimantan Selatan, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat I**;
2. **Drs. H. MARKANI FATHOMY ARIEF**, lahir di Pelaihari, 30 November 1949, agama Islam, pekerjaan Pensiunan Pegawai Negeri Sipil (PNS), beralamat di Jalan SutoyoS, Komp. Mutiara Nomor 22 RT 024 RW 002, Kelurahan Telaga Biru, Kecamatan Banjarmasin Barat, Kota Banjarmasin, Provinsi Kalimantan Selatan, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat II**;
3. **AKHMAD RIZALLI SAIDY**, lahir di Simpur, 25 April 1969, agama Islam, pekerjaan Pegawai Negeri Sipil, beralamat di Komp. Kehutanan, Jl.Tatawana IV, No.124, RT.010, RW.002, Kelurahan Sungai Besar, Kecamatan Banjarbaru Selatan, Kota Banjarbaru, Provinsi Kalimantan Selatan, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat III**;
4. **HANNY MARIA CAESARINA**, lahir di Surabaya, 6 Maret 1983, agama Islam, pekerjaan Dosen, beralamat di Citraland Blok B.05/33 Cluster The Sign RT 015 RW 004, Kelurahan Simpang Empat, Kecamatan Kertak Hanyar, Kabupaten Banjar, Provinsi Kalimantan Selatan, selanjutnya disebut **Penggugat IV**;
5. **Ir. H. MUHAMMAD SYARBINI, MP**, lahir di Kandangan 4 Juni 1960, agama Islam, pekerjaan Pegawai Negeri Sipil, beralamat di Jalan Otek Nomor 35, CRE, RT 008 RW 002, Kelurahan Sungai Besar,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kecamatan Banjarbaru Selatan, Kota Banjarbaru, Provinsi Kalimantan Selatan, selanjutnya disebut **Penggugat V**;

6. **ACHMAD DJUNAEDI, S.E.**, lahir di Kandangan, 11 Juni 1956, agama Islam, pekerjaan Pensiunan PNS, beralamat di Jalan Karamunting, Nomor 7 RT 005 RW 001, Kelurahan Guntung Paikat, Kecamatan Banjarbaru Selatan, Kota Banjarbaru, Provinsi Kalimantan Selatan, selanjutnya disebut **Penggugat VI**;
7. **SITI AISYAH**, lahir di Pontianak, 3 Oktober 1946, agama Islam, pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, beralamat di Jalan Pandu I Nomor 8/16, Komplek Balitan XI RT 005 RW 006, Kelurahan Mentaos, Kecamatan Banjarbaru Utara, Kota Banjarbaru, Provinsi Kalimantan Selatan, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat VII**;
8. **NURCHAERANI**, lahir di Banjarmasin, 26 Oktober 1953, agama Islam, pekerjaan Pensiunan PNS, beralamat di Jalan Lai Nomor 34, RT 004, Kelurahan Gunung Kelua, Kecamatan Samarinda Ulu, Kota Samarinda, Provinsi Kalimantan Timur, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat VIII**;
9. **Ir. H. ASRUL ARIFIN, MT**, lahir di Kandangan, 11 Februari 1949, agama Islam, pekerjaan Pegawai Negeri Sipil (PNS), beralamat di Jalan Tunas Baru Nomor 32 RT 066 RW 005, Kelurahan Teluk Dalam, Kecamatan Banjarmasin Tengah, Kota Banjarmasin, Provinsi Kalimantan Selatan, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat IX**;
10. **Dr. Ir. BAMBANG JOKO PRIATMADI, MP**, lahir di Amuntai, 5 Mei 1963, agama Islam, pekerjaan Pegawai Negeri Sipil (PNS), beralamat di Jalan A. Yani KM 36,5, Gg. Purnawirawan Nomor 53 RT 003 RW 006, Kelurahan Komet, Kecamatan Banjarbaru Utara, Kota Banjarbaru, Provinsi Kalimantan Selatan, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat X**;

Dalam hal ini Penggugat I sampai dengan Penggugat X memberikan kuasa kepada Ainar Rakhman, S.H. dan Wanas Unan Sawang, S.H., M.H., Advokat/Penasihat Hukum pada Kantor Hukum Ainar Rakhman, S.H. & Rekan yang berkedudukan di Jalan Bumi Mas Raya Ruko Nomor 17 Lantai 2 Baby Shope IDAMAN RT 06, Pekapuran Raya, Kota Banjarmasin, berdasarkan Surat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kuasa Khusus tanggal 24 November 2020 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarbaru di bawah register Nomor 251/PEN.SK/PDT/2020/PN Bjb pada tanggal 28 Desember 2020, selanjutnya Penggugat I sampai dengan Penggugat X secara bersama-sama disebut sebagai **Para Penggugat**;

## Melawan:

1. **FADJAR PANJAITAN**, beralamat di Jalan Belitung Darat, Gang Suka Jaya, Nomor 79 RT 022 RW 002, Kelurahan Belitung Utara, Kecamatan Banjarmasin Barat, Kota Banjarmasin, Provinsi Kalimantan Selatan, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;
2. **ROOSLELLI, S. AP**, beralamat di Jalan Wana Bakti Nomor 9 RT 010 RW 002, Kelurahan Sungai Besar, Kecamatan Banjarbaru Selatan, Kota Banjarbaru, Provinsi Kalimantan Selatan, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;

Dalam hal ini Tergugat I dan Tergugat II memberikan kuasa kepada Drs. Abdul Gapur, ZA, S.H., C. Oriza Sativa Tanau, S.H., Ihda Rahmawati Pratiwi, S.H., Advokat/Pengacara pada Kantor Pos Bantuan Hukum Advokat Indonesia (POSBKUMADIN) yang berkedudukan di Jalan Trikora Surya Kencana Nomor 06, Banjarbaru, Provinsi Kalimantan Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 Januari 2021 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarbaru di bawah register Nomor 21/PEN.SK/PDT/2021/PN Bjb pada tanggal 18 Januari 2021, selanjutnya Tergugat I dan Tergugat II secara bersama-sama disebut sebagai **Para Tergugat**;

3. **KANTOR PERTANAHAN KOTA BANJARBARU**, yang berkedudukan di Jalan **Panglima** Batur Timur Nomor 1, Kelurahan Komet, Kecamatan Banjarbaru Utara, Kota Banjarbaru, Provinsi Kalimantan Selatan, diwakili oleh Muhammad Irfan, S.H., M.H., Kepala Kantor Pertanahan Kota Banjarbaru yang dalam hal ini memberikan kuasa kepada Antung Rini Setiawati, S.H., M.Kn., Yohanes Ginting, S.H., Masdanah, dan Said Husin Abdad berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 7 Januari 2021, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;



Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 22 Desember 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarbaru pada tanggal 28 Desember 2020 dalam Register Nomor 95/Pdt.G/2020/PN Bjb, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Para Penggugat adalah pemilik sah dan beriktikad baik yang harus dilindungi oleh hukum atas kavling-kavling bidang tanah sebagaimana berdasarkan tanda bukti hak milik dari masing-masing Para Penggugat yang terdaftar pada instansi Kantor Pertanahan Kota Banjarbaru/TurutTergugat
2. Bahwa kavling-kavling bidang tanah milik Para Penggugat dimaksud merupakan pemisahan/pemecahan bidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 1151 Tahun 1996, peruntukan tanah perkebunan, yang mana Para Penggugat telah memperoleh masing-masing kavlingan bidang tanah tersebut melalui pembelian dan juga telah terdaftar pada instansi Kantor Pertanahan Kota Banjarbaru/TurutTergugat, sehingga peralihan hak dan balik nama atas objek tanah tersebut adalah sah demi hukum serta telah berdasar menurut ketentuan hukum yang berlaku;
3. Bahwa adapun objek bidang tanah milik Para Penggugat tersebut terletak di Jalan Aneka Tambang, RT. 003, RW.001, Kelurahan Cempaka, Kecamatan Cempaka, Kota Banjarbaru (dahulu dalam wilayah administrative Kabupaten Banjar), dengan rincian objek yang dimiliki Para Penggugat masing-masing adalah sebagai berikut:
  - 3.1. Tanah Milik Penggugat 1 seluas 1025 M<sup>2</sup>, sebagaimana disebutkan dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 01424, dengan batas-batas:
    - Sebelah utara berbatasan dengan tanah milik BAMBANG JOKO/Dr.BUYUNG/A.DJUNAIDI, S.E.;
    - Sebelah selatan berbatasan dengan tanah milik Ir. H. ASRUL ARIFIEN, MT. / A. DJUNAIDI, S.E.;
    - Sebelah timur berbatasan dengan tanah milik Dr. Ir.ARIEF RAHMAD MAULANA, M.Si.;
    - Sebelah barat berbatasan dengan tanah milik Prof. Dr.Ir.H.ARIFIN.M.Sc.;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanah Milik Penggugat 1 seluas 505 M<sup>2</sup>, sebagaimana disebutkan dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 01425, dengan batas-batas:

- Sebelah utara berbatasan dengan tanah milik BAMBANG JOKO/Dr.BUYUNG;
- Sebelah selatan berbatasan dengan Jalan Kebun;
- Sebelah timur berbatasan dengan tanah milik Dr.BUYUNG;
- Sebelah barat berbatasan dengan tanah milik HEZY H./ Dr. Ir.ARIEF RAHMAD MAULANA, M.Si.

3.2. Tanah Milik Penggugat 2 seluas 505 M<sup>2</sup>, sebagaimana disebutkan dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 01421, dengan batas-batas:

- Sebelah utara berbatasan dengan Jalan Kebun;
- Sebelah selatan berbatasan dengan tanah milik EDY HASBI;
- Sebelah timur berbatasan dengan tanah milik AR.SAIDY;
- Sebelah barat berbatasan dengan tanah milik Dr.BUYUNG

3.3. Tanah Milik Penggugat 3 seluas 505 M<sup>2</sup>, sebagaimana disebutkan dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 10818, dengan batas-batas:

- Sebelah utara berbatasan dengan Jalan Kebun;
- Sebelah selatan berbatasan dengan tanah milik ABD.HARIS/EDY HASBI;
- Sebelah timur berbatasan dengan Jalan Raya Aneka Tambang;
- Sebelah barat berbatasan dengan tanah milik Drs.M. FATHOMY ARIEF

3.4. Tanah Milik Penggugat 4 seluas 1.530 M<sup>2</sup>, sebagaimana disebutkan dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 10972, dengan batas-batas:

- Sebelah utara berbatasan dengan Jalan Kebun;
- Sebelah selatan berbatasan dengan Jalan;
- Sebelah timur berbatasan dengan tanah milik Dr.MARKONI;
- Sebelah barat berbatasan dengan tanah milik BAMBANG JOKO;

3.5. Tanah Milik Penggugat 5 seluas 2.020 M<sup>2</sup>, sebagaimana yang disebutkan dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 01429, dengan batas-batas:

- Sebelah utara berbatasan dengan Jalan Kebun;
- Sebelah selatan berbatasan dengan tanah milik TITIN /RUSIDA;
- Sebelah timur berbatasan dengan Jalan Raya Aneka Tambang;
- Sebelah barat berbatasan dengan tanah milik Ir.H.M.SYARBINI, MP;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 3.6. Tanah Milik Penggugat 6 seluas 505 M<sup>2</sup>, sebagaimana disebutkan dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 01418, dengan batas-batas:
- Sebelah utara berbatasan dengan Jalan Kebun;
  - Sebelah selatan berbatasan dengan tanah milik HEZY H. / Dr. Ir. ARIEF RAHMAD MAULANA, M.Si.;
  - Sebelah timur berbatasan dengan tanah milik BAMBANG JOKO;
  - Sebelah barat berbatasan dengan tanah milik Ir.H.ASRUL ARIFIN, MT;
- 3.7. Tanah Milik Penggugat 7 seluas 505 M<sup>2</sup>, sebagaimana disebutkan dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 01423, dengan batas-batas:
- Sebelah utara berbatasan dengan tanah milik KASNAN/Ir.H.ASRUL ARIFIN, MT.;
  - Sebelah selatan berbatasan dengan tanah milik Ir.H.M.SYARBINI, MP.;
  - Sebelah timur berbatasan dengan tanah milik HEZY H. / Dr. Ir. ARIEF RAHMAD MAULANA, M.Si.;
  - Sebelah barat berbatasan dengan tanah kosong/Koridor;
- 3.8. Tanah Milik Penggugat 8 seluas 505 M<sup>2</sup>, sebagaimana disebutkan dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 01416, dengan batas-batas:
- Sebelah utara berbatasan dengan Jalan Kebun;
  - Sebelah selatan berbatasan dengan tanah milik Prof. Dr.Ir.H.ARIFIN.M.Sc.;
  - Sebelah timur berbatasan dengan tanah milik Ir.H. ASRUL ARIFIN, MT.;
  - Sebelah barat berbatasan dengan tanah kosong/Koridor;
- 3.9. Tanah Milik Penggugat 9 seluas 505 M<sup>2</sup>, sebagaimana disebutkan dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 01417, dengan batas-batas:
- Sebelah utara berbatasan dengan Jalan kebun;
  - Sebelah selatan berbatasan dengan tanah milik Prof.Dr.Ir.H.Arifin. M.Sc. / H.HERZY / Dr.Ir. ARIEF RAHMAD MAULANA, M.Si.;
  - Sebelah timur berbatasan dengan tanah milik A. DJUNAIDI,S.E.;
  - Sebelah barat berbatasan dengan tanah milik Ir. H. ASRUL ARIFIN, MT.;
- 3.10. Tanah Milik Penggugat 10 seluas 505 M<sup>2</sup>, sebagaimana disebutkan dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 01419, dengan batas-batas:
- Sebelah utara berbatasan dengan Jalan;

Halaman 6 dari 82 Putusan Nomor 95/Pdt.G/2020/PN Bjb

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 6



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah selatan berbatasan dengan tanah milik HEZY H. / Dr. Ir.ARIEF RAHMAD MAULANA, M.Si.;
- Sebelah timur berbatasan dengan tanah milik Dr. BUYUNG;
- Sebelah barat berbatasan dengan tanah milik A. DJUNAIDI,S.E.;

Bahwa sebagaimana tertera dalam bukti sertipikat hak milik dimaksud, beserta segala sesuatu yang berdiri, tertanam dan ditempatkan di atasnya yang karena jenis dan ketentuannya menurut hukum dianggap sebagai benda tidak bergerak;

4. Bahwa objek bidang tanah kavling untuk perkebunan tersebut telah dikuasai dan dipelihara oleh Para Penggugat hingga lebih dari 20 (duapuluh) tahun tanpa ada permasalahan atau keberatan dari pihak manapun;
5. Bahwa pada bulan Juni 2020, Para Penggugat juga telah mengajukan pengembalian batas bidang-bidang tanah dimaksud kepada instansi Kantor Pertanahan Kota Banjarbaru/TurutTergugat, dengan maksud memperhatikan ulang ukuran, batas dan patok tanah serta menghindari dari penyerobotan /mengamankan asset objek tanah kepemilikan Para Penggugat;
6. Bahwa dengan berjalannya waktu, atas objek bidang tanah kavling milik Para Penggugat ternyata pada bulan Oktober 2020, Para Tergugat secara tanpa izin dan merampas hak kepemilikan Para Penggugat yang mana objek bidang tanah kavling tersebut telah diserobot dan dirusak patok/pagar pembatas, dan kemudian Para Tergugat mendirikan bangunan patok-patok kayu dan kemudian pagar cor / beton sehingga merusak tanah dan segala sesuatu tanam tumbuh diatasnya;
7. Bahwa atas tindakan Para Tergugat tersebut, selanjutnya Para Penggugat menyampaikan sanggahan dan keberatan atas tindakan Para Tergugat yang demikian di atas objek bidang tanah kavling milik Para Penggugat, akan tetapi Para Tergugat menyebutkan memiliki dasar berupa Surat Keterangan Tanah (SKT) Nomor 183/1-15/KC/17/1996 tanggal 3 September 1996 atas nama FAJAR PANJAITAN (Tergugat 1);
8. Bahwa faktanya Surat Keterangan Tanah (SKT) Nomor 183/1-15/KC/17/1996 tanggal 3 September 1996 atas nama FAJAR PANJAITAN (Tergugat I) tersebut ternyata tidak terletak/ tidak berposisi di atas bidang tanah kavling milik Para Penggugat, dan juga berdasarkan keterangan tertulis dari pihak Kelurahan bahwa Surat Keterangan Tanah (SKT) Nomor

Halaman 7 dari 82 Putusan Nomor 95/Pdt.G/2020/PN Bjb



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

183/1-15/KC/17/1996 tanggal 3 September 1996 atas nama FAJAR PANJAITAN (Tergugat1) tersebut adalah tidak terdaftar / tidak tercantum dalam Buku Tanah (Register) pada Kelurahan Cempaka, Kecamatan Cempaka, Kota Banjarbaru;

9. Bahwa meskipun Para Penggugat telah memperingatkan kepada Para Tergugat untuk menghentikan segala aktivitas di atas subjek bidang tanah kavling milik Para Penggugat, namun Para Tergugat tidak mengindahkan, dan bersikeras tetap melakukan aktivitas pembangunan diatas objek sengketa;
10. Bahwa perbuatan Tergugat 1 dan Tergugat 2 (Para Tergugat) yang secara bersama-sama secara tanpa izin dan merampas hak kepemilikan dengan menyerobot patok / pagar pembatas kemudian pemancangan patok-patok serta mendirikan pagar semen cor / beton sehingga merusak tanah dan segala sesuatu tanam tumbuh di atas subjek bidang tanah kavling milik Para Penggugat tersebut adalah jelas merupakan Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatige daad) yang merugikan hak-hak keperdataan Para Penggugat;
11. Bahwa dengan demikian berdasar poin 8 tersebut diatas kepemilikan surat tanah yang di punyai oleh Tergugat 1 dan Tergugat 2 patut di duga menurut hukum tidak mempunyai kekuatan hukum sebagai bukti kepemilikan tanah yang sah dan jelas;
12. Bahwa Perbuatan Tergugat 1 dan Tergugat 2 yang telah memasuki atau menyerobot masuk dan mengusai adalah tindakan yang tidak dibenarkan hukum dengan melakukan pemancangan patok-patok dan pagar semen cor/beton terhadap tanah milik Para Penggugat yang telah menimbulkan kegelisahan dan ketakutan hilangnya hak atas tanah karena tindakan Tergugat 1 dan Tergugat 2 sangat merugikan milik Para Penggugat sehingga di nilai adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum;
13. Bahwa hingga saat ini pembuatan patok-patok dan pagar telah dikerjakan dengan merusak, menggusur tanah, serta tanam tumbuh di atasnya sepanjang 63 meter x 80 meter dengan cara membuat patok-patok dan pagar semen cor/beton;
14. Bahwa oleh karena Tergugat 1 dan Tergugat 2 tidak berhak atas objek tanah sengketa, agar Pengadilan Negeri Banjarbaru memerintahkan kepada Tergugat dan siapa saja untuk menyerahkan objek sengketa kepada Para Penggugat dalam keadaan kosong;

Halaman 8 dari 82 Putusan Nomor 95/Pdt.G/2020/PN Bjb





15. Bahwa Tergugat 1 dan Tergugat 2 mengetahui atau setidaknya dapat mengetahui bahwa perbuatan yaitu bertentangan dengan hukum yang berlaku karena jelas melanggar hak orang lain sehingga menimbulkan kerugian yang tidak sedikit;

16. Bahwa pengertian PMH secara umum dapat dilihat dalam Pasal 1365 KUH Perdata yang selengkapnya berbunyi sebagai berikut:

*“Tiap perbuatan melawan hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”.*

Berdasarkan bunyi Pasal tersebut di atas dapat diketahui bahwa syarat-syarat atau elemen-elemen Perbuatan Melawan Hukum (PMH) adalah sebagai berikut:

- a. Perbuatan yang melawan hukum;
- b. Harus ada Kesalahan;
- c. Harus ada kerugian yang ditimbulkan;
- d. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian.

(vide R. SETIAWAN, S.H., Pokok-Pokok Hukum Perikatan, Bina Cipta, Bandung, 1987, hlm 75-76).

17. Bahwa ditegaskan oleh MARIAM DARUS BADRULZAMAN dalam bukunya “KUH Perdata Buku III Hukum Perikatan dan Penjelasannya” hlm 53 mengutip pendapat Mr. C. ASSERS'S L.E.H RUTTEN, menyatakan bahwa “shade” (kerugian) dalam Pasal 1365 KUHPerdata bahwa kerugian yang timbul karena perbuatan melawan hukum, tidak hanya berupa kerugian uang, tetapi juga kerugian moril dan idiil, berupa ketakutan, terkejut, sakit dan kehilangan kesenangan hidup.

Bahwa oleh sebab itu, menurut HOGE RAAD sebagaimana dalam putusannya tanggal 21 Maret 1943 dalam perkara W.P KERUNINGEN V. van BESSUM CS yang tersebut (hlm 55):

*“Dalam menilai kerugian yang dimaksudkan oleh Pasal 1371 KUHPerdata/Burgerlijk Wetboek (BW) harus juga dipertimbangkan kerugian yang bersifat idiil sehingga Hakim adalah bebas untuk menentukan penggantian untuk kesedihan dan kesenangan hidup, yang sesungguhnya dapat diharapkan dinikmatinya (gederfd eleven vreugde)”.*

18. Bahwa menurut Mr. J.H. NIEUWENHUIS dalam buku yang judul aslinya “Hoofdstukken Verbintenissenrecht” yang telah diterjemahkan oleh



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DJASADIN SARAGIH, S.H.,LL.M., menjadi "*Pokok-pokok Hukum Perikatan*", hlm 118, menyatakan bahwa seseorang bertanggung jawab atas kerugian orang lain, jika dipenuhi syarat-syarat:

- a. Perbuatan yang menimbulkan kerugian itu bersifat melanggar hukum;
- b. Kerugian itu timbul sebagai akibat dari perbuatan tersebut;
- c. Pelaku tersebut bersalah;
- d. Norma yang dilanggar menyebabkan terjadinya kerugian;

19. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1365 BW, teoridari Mr. C. ASSERS'S L.E.H RUTTEN dan teori dari Mr. J.H NIEUWENHUIS diatas, dalam kaitannya dengan perkara a quo, maka dapat diambil suatu penalaran hukum sebagai berikut:

*"Apabila timbul suatu kerugian bagi satu pihak akibat adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh pihak lain, maka menjadi tanggung jawab pihak yang melakukan perbuatan melawan hukum itulah yang seharusnya memberikan ganti kerugian kepada pihak yang menderita kerugian akibat haknya dilanggar".*

20. Bahwa sebagai penunjang dalil gugatan a quo, Para Penggugat juga mempertegas dengan beberapa kaidah-kaidah hukum dalam Yurisprudensi, sebagai berikut:

- a) Putusan Mahkamah Agung RI Nomor Register: 648/K/Sip/1982, tanggal 9 Mei 1983:

*"Karena penguasaan tanah sengketa oleh Para Tergugat adalah secara melawan hukum, maka tanpa harus dibuktikan terlebih dahulu siapa pemilik tanah itu, tanah harus dikembalikan dulu dalam keadaan semula, yaitu harus diserahkan lagi kepada Penggugat dan jika Para Tergugat merasa sebagai pemilik tanah tersebut, harus mengajukan gugatan terhadap Penggugat di muka PN".*

- b) Putusan Mahkamah Agung RI Nomor Register: 297/K/PDT/2010, tanggal 23 Februari 2011:

*"Menyatakan Para Tergugat bersalah melakukan perbuatan melawan hukum karena terbukti melakukan penyerobotan tanah milik Penggugat".*

- c) Putusan PN Bondowoso Nomor Register: 06/PDT.G/2011/PN. BDW, tanggal 1 Agustus 2011:



*"Penguasaan dengan cara perampasan/penyerobotan atas tanah obyek sengketa yang dilakukan oleh Para Tergugat adalah Perbuatan Melawan Hukum".*

d) Putusan PN Bekasi Nomor Register: 329/PDT.G/2012/PN.BKS, tanggal 28 September 2012:

*"Menghukum Tergugat untuk mengosongkan dan membongkar secara suka rela bangunannya yang telah berdiri".*

21. Bahwa perbuatan Tergugat 1 dan Tergugat 2 (Para Tergugat) yang demikian menyebabkan kerugian besar bagi Para Penggugat, oleh karenanya Para Tergugat wajib secara tanggung renteng mengganti kerugian yang diderita Para Penggugat, dengan rincian sebagai berikut:

a. Kerugian materiil:

- Nilai tanah Para Penggugat total seluas 5.040 M<sup>2</sup> x Rp. 500.000/M<sup>2</sup>, -  
= Rp 2.520.000.000,- (dua milyar lima ratus dua puluh juta Rupiah);

b. Kerugian immateriil:

Bahwa Para Penggugat menderita kerugian immaterial akibat perbuatan Para Tergugat, berupa timbulnya rasa cemas, khawatir, serta tidak dapat lagi memanfaatkan objek tanah sengketa, barulah sepadan dan setimpal bila digantikan dengan nilai uang sebesar Rp 10.000.000.000,- (sepuluh milyar Rupiah);

22. Bahwa untuk menjamin agar gugatan ini tidak sia-sia atau *illusoir*, maka bersama ini Para Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Banjarbaru melalui Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* agar berkenan meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas objek bangunan Para Tergugat diatas tanah milik Para Penggugat atau sita revindikasi (*revindicatoir beslag*) terhadap objek sengketa tanah yang dikuasai oleh Para Tergugat, berupa barang-barang tidak bergerak (tetap);

23. Bahwa untuk menjamin agar nantinya Para Tergugat dapat memenuhi kewajibannya, maka Para Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Banjarbaru melalui Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* agar Para Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Para Penggugat, secara tanggung renteng sebesar Rp 1.000.000,- (satu juta Rupiah) perhari setiap lalai memenuhi isi putusan dalam perkara *a quo*, terhitung sejak putusan diucapkan hingga dilaksanakan;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

24. Bahwa karena gugatan *a quo* didasarkan atas alat bukti yang kuat dan telah memenuhi syarat dan ketentuan sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 191 ayat (1) R.Bg (*Rechtsreglement voor de Buitengewesten*), maka pantas kiranya Para Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Banjarbaru melalui Majelis Hakim memeriksa perkara *a quo* berkenan menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada *Verzet* (Perlawanan), *Banding*, atau *Kasasi* (*uitvoerbaar bijvoorraad*);

Bahwa berdasarkan uraian fakta hukum di atas, maka Para Penggugat memohon kepada kepada Ketua Pengadilan Negeri Banjarbaru melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* kiranya berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut:

## **DALAM PROVISI**

Bahwa menurut Putusan MA RI No. 1788 K/Sip/1976 dan Putusan MA RI No.279 K/sip/1976 dinyatakan bahwa tuntutan provisionil merupakan Tuntutan yang berisi tindakan sementara menunggu sampai putusan akhir mengenai pokok perkara dijatuhkan. Bahwa juga Prof. Dr. SUDIKNO MERTOKUSUMO, S.H. berpendapat bahwa tuntutan provisional merupakan tuntutan agar untuk sementara diadakan tindakan pendahuluan guna kepentingan salah satu pihak sebelum putusan akhir dijatuhkan (Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Cetakan Pertama, Jogjakarta: Liberty, 1998, hlm 194);

Bahwa tuntutan semacam itu dimohonkan karena adanya sesuatu yang mendesak dan perlu dilakukan tindakan segera (Ny. RETNOWULAN SUSANTO, S.H. dan ISKANDAR OERIPKARTA WINATA, S.H., dalam bukunya "*Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek*", penerbit Alumni, Bandung, 1983, hlm 96);

Bahwa untuk itu kiranya berkenan dijatuhkan putusan dalam provisi sebagai berikut:

- Memerintahkan kepada Para Tergugat dan Turut Tergugat untuk tidak melakukan atau menghindarkan diri dari perbuatan-perbuatan yang melanggar hukum, mengalihkan kepemilikan obyek sengketa, menghentikan aktivitas pembangunan, sampai dengan perkara ini memperoleh kekuatan hukum tetap.

## **DALAM POKOK PERKARA**

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Para Penggugat merupakan pemilik sah dan beriktikad baik yang harus dilindungi hukum atas objek bidang tanah yang terletak



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

di Jalan Aneka Tambang, RT. 003, RW. 001, Kelurahan Cempaka, Kecamatan Cempaka, Kota Banjarbaru (dahulu dalam wilayah administratif Kabupaten Banjar), dengan rincian objek yang dimiliki Para Penggugat masing-masing adalah sebagai berikut:

2.1. Tanah Milik Penggugat 1 seluas 1025 M<sup>2</sup>, sebagaimana disebutkan dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 01424, dengan batas-batas:

- Sebelah utara berbatasan dengan tanah milik BAMBANG JOKO/Dr.BUYUNG/A.DJUNAIDI, S.E.;
- Sebelah selatan berbatasan dengan tanah milik Ir. H. ASRUL ARIFIEN, MT. / A. DJUNAIDI, S.E.;
- Sebelah timur berbatasan dengan tanah milik Dr. Ir.ARIEF RAHMAD MAULANA, M.Si.;
- Sebelah barat berbatasan dengan tanah milik Prof. Dr.Ir.H.ARIFIN.M.Sc.

Tanah Milik Penggugat 1 seluas 505 M<sup>2</sup>, sebagaimana disebutkan dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 01425, dengan batas-batas:

- Sebelah utara berbatasan dengan tanah milik BAMBANG JOKO/Dr.BUYUNG;
- Sebelah selatan berbatasan dengan Jalan Kebun;
- Sebelah timur berbatasan dengan tanah milik Dr.BUYUNG;
- Sebelah barat berbatasan dengan tanah milik HEZY H./ Dr. Ir.ARIEF RAHMAD MAULANA, M.Si.

2.2. Tanah Milik Penggugat 2 seluas 505 M<sup>2</sup>, sebagaimana disebutkan dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 01421, dengan batas-batas:

- Sebelah utara berbatasan dengan Jalan Kebun;
- Sebelah selatan berbatasan dengan tanah milik EDY HASBI;
- Sebelah timur berbatasan dengan tanah milik AR.SAIDY;
- Sebelah barat berbatasan dengan tanah milik Dr.BUYUNG.

2.3. Tanah Milik Penggugat 3 seluas 505 M<sup>2</sup>, sebagaimana disebutkan dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 10818, dengan batas-batas:

- Sebelah utara berbatasan dengan Jalan Kebun;
- Sebelah selatan berbatasan dengan tanah milik ABD.HARIS/EDY HASBI;
- Sebelah timur berbatasan dengan Jalan Raya Aneka Tambang;
- Sebelah barat berbatasan dengan tanah milik Drs.M. FATHOMY ARIEF.





2.4. Tanah Milik Penggugat 4 seluas 1.530 M<sup>2</sup>, sebagaimana disebutkan dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 10972, dengan batas-batas:

- Sebelah utara berbatasan dengan Jalan Kebun;
- Sebelah selatan berbatasan dengan Jalan;
- Sebelah timur berbatasan dengan tanah milik Dr.MARKONI;
- Sebelah barat berbatas dengan tanah milik BAMBANG JOKO.

2.5. Tanah Milik Penggugat 5 seluas 2.020 M<sup>2</sup>, sebagaimana yang disebutkan dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 01429, dengan batas-batas:

- Sebelah utara berbatasan dengan Jalan Kebun;
- Sebelah selatan berbatasan dengan tanah milik TITIN /RUSIDA;
- Sebelah timur berbatas dengan Jalan Raya Aneka Tambang;
- Sebelah barat berbatas dengan tanah milik Ir.H.M.SYARBINI,MP.

2.6. Tanah Milik Penggugat 6 seluas 505 M<sup>2</sup>, sebagaimana disebutkan dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 01418, dengan batas-batas:

- Sebelah utara berbatasan dengan Jalan Kebun;
- Sebelah selatan berbatasan dengan tanah milik HEZY H. / Dr. Ir. ARIEF RAHMAD MAULANA, M.Si.;
- Sebelah timur berbatasan dengan tanahmilik BAMBANG JOKO;
- Sebelah barat berbatasan dengan tanah milik Ir.H.ASRUL ARIFIN, MT.

2.7. Tanah Milik Penggugat 7 seluas 505 M<sup>2</sup>, sebagaimana disebutkan dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 01423, dengan batas-batas:

- Sebelah utara berbatasan dengan tanah milik KASNAN/ Ir.H. ASRUL ARIFIN, MT.;
- Sebelah selatan berbatasan dengan tanah milik Ir.H.M.SYARBINI,MP.;
- Sebelah timur berbatasan dengan tanah milik HEZY H. / Dr. Ir.ARIEF RAHMAD MAULANA, M.Si.;
- Sebelah barat berbatasan dengan tanah kosong/Koridor.

2.8. Tanah Milik Penggugat 8 seluas 505 M<sup>2</sup>, sebagaimana disebutkan dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 01416, dengan batas-batas:

- Sebelah utara berbatasan dengan Jalan Kebun;
- Sebelah selatan berbatasan dengan tanah milik Prof. Dr.Ir.H.ARIFIN.M.Sc.;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah timur berbatasan dengan tanah milik Ir.H. ASRUL ARIFIN, MT.;
- Sebelah barat berbatasan dengan tanah kosong/Koridor.

2.9. Tanah Milik Penggugat 9 seluas 505 M<sup>2</sup>, sebagaimana disebutkan dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 01417, dengan batas-batas:

- Sebelah utara berbatasan dengan Jalan kebun;
- Sebelah selatan berbatasan dengan tanah milik Prof.Dr.Ir.H.Arifin, M.Sc. / H.HERZY / Dr.Ir. ARIEF RAHMAD MAULANA, M.Si.;
- Sebelah timur berbatasan dengan tanah milik A. DJUNAIDI,S.E.;
- Sebelah barat berbatasan dengan tanah milik Ir. H. ASRUL ARIFIN, MT.;

2.10. Tanah Milik Penggugat 10 seluas 505 M<sup>2</sup>, sebagaimana disebutkan dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 01419, dengan batas-batas:

- Sebelah utara berbatasan dengan Jalan;
- Sebelah selatan berbatasan dengan tanah milik HEZY H. / Dr. Ir. ARIEF RAHMAD MAULANA, M.Si.;
- Sebelah timur berbatasan dengan tanah milik Dr. BUYUNG;
- Sebelah barat berbatasan dengan tanah milik A. DJUNAIDI,S.E.

Bahwa sebagaimana tertera dalam bukti sertipikat hak milik dimaksud, beserta segala sesuatu yang berdiri, tertanam dan ditempatkan di atasnya yang karena jenis dan ketentuannya menurut hukum dianggap sebagai benda tidak bergerak;

3. Menyatakan perbuatan Tergugat 1 dan Tergugat 2 (Para Tergugat) yang secara bersama-sama secara tanpa izin dan merampas hak kepemilikan dengan menyerobot patok / pagar pembatas kemudian mendirikan bangunan pagar semen cor / beton sehingga merusak tanah dan segala sesuatu tanam tumbuh di atas objek bidang tanah kavling milik Para Penggugat tersebut adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*);
4. Menghukum Tergugat 1 dan Tergugat 2 (Para Tergugat) secara tanggung renteng mengganti kerugian yang diderita Para Penggugat, dengan rincian sebagai berikut:
  - a. Kerugian materiil:  
Nilai tanah Para Penggugat total seluas 5.040 M<sup>2</sup> x Rp 500.000/M<sup>2</sup>, - = Rp 2.520.000.000,- (dua milyar lima ratus dua puluh juta Rupiah);
  - b. Kerugian immateriil:

Halaman 15 dari 82 Putusan Nomor 95/Pdt.G/2020/PN Bjb



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Para Penggugat menderita kerugian immaterial akibat perbuatan Para Tergugat, berupa timbulnya rasa cemas, khawatir, serta tidak dapat lagi memanfaatkan objek tanah sengketa, barulah sepadan dan setimpal bila digantikan dengan nilai uang sebesar Rp 10.000.000.000,- (sepuluh milyar Rupiah);

2. Menghukum Tergugat 1 dan Tergugat 2 (Para Tergugat) atau siapa saja yang menerima dan menikmati hak darinya untuk mengembalikan objek sengketa kepada Para Penggugat, untuk itu dihukum agar membongkar, mengosongkan, serta menyerahkannya tanpa syarat dan beban apapun yang melekat didalamnya kepada Para Penggugat;
3. Menyatakan Surat Keterangan Tanah (SKT) Nomor 183/1-15/KC/17/1996 tanggal 3 September 1996 atas nama FAJAR PANJAITAN, maupun surat alas hak lain yang terbit sepanjang menumpangi atau diposisikan di atas objek hak milik Para Penggugat adalah cacat dan batal demi hukum;
4. Memerintahkan Turut Tergugat untuk berdiam diri serta tidak melakukan tindakan hukum apapun sepanjang berkaitan dengan tanah obyek perkara sampai perkara ini berkekuatan hukum tetap;
5. Menghukum Tergugat 1 dan Tergugat 2 (Para Tergugat) untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Para Penggugat secara tanggung renteng sebesar Rp 1.000.000,- (satu juta Rupiah) perhari setiap lalai memenuhi isi putusan dalam perkara *a quo*, terhitung sejak putusan diucapkan hingga dilaksanakan;
6. Menyatakan segala bentuk surat-surat yang terbit atas nama Tergugat 1 dan Tergugat 2 maupun pihak siapa saja tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat terhadap objek sengketa;
7. Memerintahkan kepada Tergugat 1 dan Tergugat 2 (Para Tergugat) serta kepada Turut Tergugat untuk patuh serta melaksanakan isi putusan ini;
8. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoirbeslag*) / sita revindikasi (*revindicatoir beslag*) yang diletakkan melalui jurusita Pengadilan Negeri Banjarbaru yang dimohonkan oleh Para Penggugat dalam perkara *a quo*;
9. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum Perlawanan (*Verzet*), Banding, maupun Kasasi;
10. Menghukum Tergugat 1 dan Tergugat 2 (Para Tergugat) untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara *a quo*;

Halaman 16 dari 82 Putusan Nomor 95/Pdt.G/2020/PN Bjb

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Atau, apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berpendapat lain, maka dalam peradilan yang jujur dan benar, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Para Penggugat dan Para Tergugat serta Turut Tergugat menghadap kuasanya tersebut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian di antara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Firman Parenda Hasudungan Sitorus, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Banjarbaru sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 23 Februari 2021, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Para Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut, Para Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

## I. DALAM EKSEPSI

### A. *Legal Standing* Penggugat Tidak Jelas

Bahwa Para Penggugat sama sekali tidak mempunyai kepentingan terhadap apa yang dilakukan Tergugat 1 dan 2, karena bidang tanah Para Penggugat sangat jelas berbatasan dengan rencana jalan lebar 5 m, riwayatnya berasal dari Sertipikat Hak Milik ( SHM ) Nomor 1151 tahun 1996 (SERTIPIKAT INDUK) atas nama IR.H.ARIFIN, SEBELUM DILAKUKAN PERBUATAN HUKUM PEMECAHAN, kemudian SHM NO.1151 (SERTIPIKAT INDUK) atas nama IR.H.ARIFIN, SHM DILAKUKAN PEMECAHAN SEJUMLAH 48 KAPLING, dulu berbatasan langsung SEBELAH SELATAN dan DITANDATANGANI LANGSUNG OLEH IR.H.ARIFIN dengan Bidang tanah milik Tergugat 1 dan 2 berdasarkan surat garapan tercatat ijin pembukaan tanah Nomor II-B-21-152/C/78, tertanggal 2 Mei 1978 dan kemudian bidang tanah digunakan untuk perkebunan kemudian DITERBITKAN Surat Keterangan Lurah Nomor : 133/I-15/KC-IV/1996 atas nama MAHMUDIN dan kemudian dilakukan transaksi JUAL BELI MELALUI CAMAT CEMPAKA SEBAGAI PPAT BERDASARKAN AKTA JUAL BELI Nomor



23-PPAT/IX/1996, tanggal 4 September 1996, luas 9435 m<sup>2</sup> (Sembilan ribu empat ratus tiga puluh lima meter persegi) dan kemudian dilakukan balik nama DITERBITKAN Surat Keterangan Tanah nomor 183/I-15/KC/IX/1996 atas nama Drs. FAJAR PANJAITAN diterbitkan LURAH CEMPAKA, tanggal 3 September 1996 dan diketahui oleh CAMAT CEMPAKA dengan batas-batas:

- UTARA 170 M, berbatasan dengan Midjo/Ir.Achmadiar, sekarang SHM No 790.
- SELATAN 170 M berbatasan dengan IR H.ARIFIN, SHM NO.1151
- TIMUR 58 M berbatasan dengan Jl. Aneka Tambang
- BARAT 53,70 M berbatasan dengan M. Ruslan.

Dan bidang tanah milik Tergugat 1 dan 2 sebagian telah diterbitkan sertifikat hak milik Nomor.2423 atas nama Fajar Panjaitan,Drs, sehingga Para Penggugat tidak ada kepentingan atau Legal Standing Penggugat menggunakan dasar Sertipikat-sertipikat hasil Pemecahan SHM NO.1151 a/n IR H.ARIFIN YANG DARI DULU SEBELUM DILAKUKAN KAPLING TANAH/PEMECAHAN, TIDAK TUMPANG TINDIH dengan bidang tanah milik Tergugat 1 dan 2, melakukan gugatan terhadap Tergugat 1 dan 2 adalah dalil-dalil yang Tidak Jelas dan tidak berdasarkan Fakta hukum yang benar dan menurut hukum gugatan Para Penggugat haruslah dinyatakan ditolak.

## **B. Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*)**

Bahwa mengingat Gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah terkait sengketa mengenai bidang tanah, maka pihak yang ditarik sebagai Tergugat atau Turut Tergugat dalam gugatan Penggugat harus lengkap dalam hal ini tidak menjadikan Pihak Kelurahan yang menerbitkan Surat Keterangan Tanah nomor 183/I-15/KC/IX/1996 atas nama Drs. FAJAR PANJAITAN diterbitkan LURAH CEMPAKA, tanggal 3 September 1996 dan diketahui oleh CAMAT CEMPAKA yang dalam Posita angka 10 dan Petitum angka 6 gugatan penggugat adalah menyatakan terhadap surat yang DITERBITKAN LURAH CEMPAKA cacat dan batal demi hukum, tetapi pihak yang menerbitkan Keputusan tersebut sebagai sumber perolehan Hak Tergugat 1 tidak dijadikan pihak dalam perkara aquo, oleh karena itu gugatan Penggugat Cacat Formil maka sudah sepatutnya ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dalam Pokok Perkara aquo, diterangkan Penggugat dalam gugatan disebut sebagai Penggugat Konvensi dan sebagai Tergugat Rekonvensi dan Tergugat 1 dan 2 disebut Tergugat Konvensi 1 dan 2 dan Sebagai Penggugat Rekonvensi 1 dan 2;

## DALAM POKOK PERKARA:

### II. DALAM KONVENSI

1. Bahwa apa yang telah dikemukakan Tergugat Konvensi 1 dan 2 dalam uraian eksepsi di atas, mohon dianggap terulang kembali dalam pokok perkara ini sepanjang ada relevansinya.
2. Bahwa tergugat Konvensi 1 dan 2 menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan dalam gugatan aquo, karena Gugatan penggugat Konvensi 1 s/d 10, tidak berdasarkan alasan-alasan Hukum yang benar dan benar menurut hukum apabila gugatan penggugat Konvensi 1 s/d 10 tertentang 22 Desember 2020 untuk ditolak seluruhnya.
3. Bahwa dalil gugatan Penggugat Konvensi 1 s/d 10 posita angka 10 tentang Surat Keterangan Tanah nomor 183/I-15/KC/IX/1996 atas nama Drs.FAJAR PANJAITAN DITERBITKAN LURAH CEMPAKA, tanggal 3 September 1996 dan diketahui oleh CAMAT CEMPAKA adalah alasan hukum yang tidak benar menurut hukum, karena surat keputusan tersebut adalah merupakan Keputusan pemerintah atau Keputusan Tata Usaha Negara ( KATUN ) dan sampai sekarang tidak ada yang keberatan atau melakukan upaya hukum pembatalan, sehingga dalil gugatan adalah dalil yang tidak dapat dibuktikan menurut hukum dan benar menurut hukum apabila gugatan Penggugat Konvensi 1 s/d 10 ditolak seluruhnya atas dasar hukum.
4. Bahwa dalil gugatan Penggugat Konvensi 1 s/d 10 posita angka 11 adalah kontradiktif dengan Fakta hukum yang sebenarnya yakni bidang tanah milik Tergugat Konvensi 1 dan 2 berdasarkan Surat Keterangan Tanah nomor 183/I-15/KC/IX/1996 atas nama Drs.FAJAR PANJAITAN DITERBITKAN LURAH CEMPAKA, tanggal 3 September 1996 dan diketahui oleh CAMAT CEMPAKA dan sebagian dari surat tersebut telah diterbitkan SERTIPIKAT HAK MILIK NO.2423, terletak di Jalan Aneka Tambang Kelurahan Cempaka, Kecamatan Cempaka, Kota Banjarbaru, NIB 17.02.73.01.00004, Surat Ukur tanggal 19 Mei 1997, No 3515/PPAT/2097, Luas 4808 M2, Terbit 01 April 1998 atas nama DOCTORANDUS FAJAR PANJAITAN, TELAH DIDIRIKAN BANGUNAN

Halaman 19 dari 82 Putusan Nomor 95/Pdt.G/2020/PN Bjb



PAGAR PEMBATAS PERMANEN yang diketahui dilakukan oleh orang bernama DR.IR.ARIEF RAHMAN MAULANA,M.Si yaitu sekarang diketahui sebagai Penggugat Konvensi 1 dan Tergugat Konvensi 1 melalui Tergugat Konvensi 2 telah menyampaikan SURAT PERINGATAN (SOMASI) KE I Tanggal 23 Nopember 2020, KE II Tanggal 02 Desember 2020 dan yang KE III Tanggal 17 Desember 2020 ditujukan kepada salah satu Penggugat Konvensi 1 dan terahir Melaporkan peristiwa hukum yang diduga perbuatan pidana di POLRES KOTA BANJARBARU dan perbuatan Para Penggugat telah terbukti melakukan pembangunan atau mendirikan bangunan dalam bentuk Pagar beton diatas bidang tanah Tergugat Konvensi 1 dan 2 diatas sebagian bidang tanah berdasarkan Surat Keterangan Tanah nomor 183/I-15/KC/IX/1996 dan sebagian diatas bidang tanah berdasarkan SERTIPIKAT HAK MILIK NO.2423 secara bersama-sama yang telah diberi tanda batas-batas Pondasi dari batu gunung dan terdapat tanaman yang tumbuh ditanam dan dipelihara dan justru Penggugat Konvensi 1 s/d 10 yang melakukan mendirikan bangunan pagar pembatas tanpa ijin dan menurut hukum merupakan Perbuatan melawan Hukum dan benar menurut hukum apabila gugatan para penggugat untuk ditolak seluruhnya.

5. Bahwa guna memastikan Perbuatan Penggugat Konvensi 1 S/D 10, dapat Tergugat Konvensi 1 dan 2 uraikan yaitu tentang perbuatan Penggugat Konvensi 1 S/D 10 telah melakukan mendirikan pagar pembatas diatas bidang tanah milik Tergugat konvensi 1 dan 2 tanpa ijin secara bersama-sama melakukan perbuatan melawan hukum DIURAIKAN sebagai berikut :

- 5.1. Bahwa bidang tanah milik Penggugat 1 berdasarkan SHM NO.01424 a/n ARIEF RAHMAN MAULANA berasal dari SHM INDUK 1151 a/n IR.H.ARIFIN batas SEBELAH SELATAN dari bidang tanah milik Tergugat konvensi 1 dan 2, DIBATASI RENCANA JALAN LEBAR 5 M berbatasan dengan KAPLING SHM 01419 a/n BAMBANG JOKO, KAPLING KEDUA dari batas rencana jalan atau berada dititik ukur 50 M + 5 M = 55 M dari batas bidang tanah milik Tergugat konvensi 1 dan 2, berdasarkan fakta dilapangan Para Penggugat mendirikan bangunan pagar pembatas diatas bidang tanah milik Tergugat konvensi 1 dan 2



tanpa ijin dan perbuatan Penggugat konvensi 1 dikwafisir perbuatan melawan hukum.

- 5.2. Bahwa bidang tanah milik Penggugat 2 berdasarkan SHM NO.01421 a/n MARKANI FATHOMY ARIEF berasal dari SHM INDUK 1151 a/n IR.H.ARIFIN batas SEBELAH SELATAN dari bidang tanah milik Tergugat Konvensi 1 dan 2, DIBATASI RENCANA JALAN LEBAR 5 M, KAPLING PERTAMA dari batas rencana jalan atau berada dititik ukur Lebar 5 M dari batas bidang tanah milik Tergugat konvensi 1 dan 2, berdasarkan fakta dilapangan Penggugat konvensi 2 menidirikan bangunan pagar pembatas diatas bidang tanah milik Tergugat konvensi 1 dan 2 tanpa ijin dan perbuatan Penggugat konvensi 2 dikwafisir perbuatan melawan hukum.
- 5.3. Bahwa bidang tanah milik Penggugat Konvensi 3 berdasarkan SHM 10818 AKHMAD RIZALLI SAIDI berasal dari SHM INDUK 1151 a/n IR.H.ARIFIN batas SEBELAH SELATAN dari bidang tanah milik Tergugat Konvensi 1 dan 2, dipastikan tidak tumpang tindih dengan bidang tanah milik Tergugat konvensi 1 dan 2, berdasarkan fakta dilapangan Penggugat Konvensi 3 menidirikan bangunan pagar pembatas diatas bidang tanah milik Tergugat konvensi 1 dan 2 tanpa ijin dan perbuatan Penggugat konvensi 2 dikwafisir perbuatan melawan hukum.
- 5.4. Bahwa bidang tanah milik Penggugat Konvensi 4 berdasarkan SHM NO.10972 a/n HANNY MARIA CAESARINA berasal dari SHM INDUK 1151 a/n IR.H.ARIFIN batas SEBELAH SELATAN dari bidang tanah milik Tergugat Konvensi 1 dan 2, DIBATASI RENCANA 3 ( tiga ) jalur JALAN LEBAR MASING-MASING 5 M atau JALUR KETIGA (15 M) DAN KAPLING KE EMPAT ( 4X25 M = 100 M ) BERBATAS DENGAN RENCANA JALAN JALUR KETIGA atau berada dititik ukur = 115 M dari batas bidang tanah milik Tergugat konvensi 1 dan 2, berdasarkan fakta dilapangan bidang tanah milik Penggugat Konvensi 4 dipastikan tidak terjadi tumpang tindih dengan milik Tergugat konvensi 1 dan 2 dan menidirikan bangunan pagar pembatas diatas bidang tanah milik tanpa ijin dan perbuatan Penggugat konvensi 4 dikwafisir perbuatan melawan hukum.



- 5.5. Bahwa bidang tanah milik Penggugat Konvensi 5 berdasarkan SHM NO.01429 a/n MUHAMMAD SYARBAINI berasal dari SHM INDUK 1151 a/n IR.H.ARIFIN batas SEBELAH SELATAN dari bidang tanah milik Tergugat Konvensi 1 dan 2, DIBATASI RENCANA 2 JALUR JALAN MASING-MASING LEBAR 5 M atau JALUR KEDUA (10 M) DAN KAPLING KE DUA (  $2 \times 25 \text{ M} = 50 \text{ M}$  ) BERBATAS DENGAN RENCANA JALAN JALUR KEDUA atau berada dititik ukur = 60 M dari batas bidang tanah milik Tergugat konvensi 1 dan 2, berdasarkan fakta dilapangan bidang tanah milik Penggugat Konvensi 5 dipastikan tidak terjadi tumpang tindih dengan milik Tergugat konvensi 1 dan 2 dan Penggugat Konvensi 5 terbukti menidirikan bangunan pagar pembatas diatas bidang tanah milik Tergugat konvensi 1 dan 2 tanpa ijin dan perbuatan Penggugat konvensi 5 dikwafisir perbuatan melawan hukum.
- 5.6. Bahwa bidang tanah milik Penggugat 6 berdasarkan SHM NO.01418 a/n ACHMAD DJUNAIEDI berasal dari SHM INDUK 1151 a/n IR.H.ARIFIN batas SEBELAH SELATAN dari bidang tanah milik Tergugat konvensi 1 dan 2, DIBATASI RENCANA JALAN LEBAR 5 M, BERADA PADA KAPLING PERTAMA dari batas rencana jalan atau berada dititik ukur 5 M dari batas bidang tanah milik Tergugat konvensi 1 dan 2, berdasarkan fakta dilapangan Penggugat Konvensi 6 menidirikan bangunan pagar pembatas diatas bidang tanah milik Tergugat konvensi 1 dan 2 tanpa ijin dan perbuatan Penggugat konvensi 6 dikwafisir perbuatan melawan hukum.
- 5.7. Bahwa bidang tanah milik Penggugat Konvensi 7 berdasarkan SHM NO.01423 a/n SITI AISAH berasal dari SHM INDUK 1151 a/n IR.H.ARIFIN batas SEBELAH SELATAN dari bidang tanah milik Tergugat Konvensi 1 dan 2, DIBATASI RENCANA JALAN LEBAR 5 M DAN TERLETAK PADA KAPLING KE DUA (  $2 \times 25 \text{ M} = 50 \text{ M}$  ) BERBATAS SELATAN DENGAN RENCANA JALAN JALUR KEDUA atau berada dititik ukur = 55 M dari batas bidang tanah milik Tergugat konvensi 1 dan 2, berdasarkan fakta dilapangan bidang tanah milik Penggugat Konvensi 7 dipastikan tidak terjadi tumpang tindih dengan milik Tergugat konvensi 1



dan 2 dan dan Penggugat Konvensi 7 dalam gugatan aquo menidirikan bangunan pagar pembatas diatas bidang tanah milik Tergugat konvensi 1 dan 2 tanpa ijin dan perbuatan Penggugat konvensi 7 dikwafisir perbuatan melawan hukum.

5.8. Bahwa bidang tanah milik Penggugat 8 berdasarkan SHM NO.01416 a/n NURCAERANI berasal dari SHM INDUK 1151 a/n IR.H.ARIFIN batas SEBELAH SELATAN dari bidang tanah milik Tergugat konvensi 1 dan 2, DIBATASI RENCANA JALAN LEBAR 5 M, TERLETAK PADA KAPLING PERTAMA dari batas rencana jalan atau berada dititik ukur 5 M dari batas bidang tanah milik Tergugat konvensi 1 dan 2, berdasarkan fakta dilapangan Penggugat Konvensi 8 menidirikan bangunan pagar pembatas diatas bidang tanah milik Tergugat konvensi 1 dan 2 tanpa ijin dan perbuatan Penggugat konvensi 8 dikwafisir perbuatan melawan hukum.

5.9. Bahwa bidang tanah milik Penggugat 9 berdasarkan SHM NO.01417 a/n ASRULARIFIN berasal dari SHM INDUK 1151 a/n IR.H.ARIFIN batas SEBELAH SELATAN dari bidang tanah milik Tergugat konvensi 1 dan 2, DIBATASI RENCANA JALAN LEBAR 5 M, TERLETAK PADA KAPLING PERTAMA dari batas rencana jalan atau berada dititik ukur 5 M dari batas bidang tanah milik Tergugat konvensi 1 dan 2, berdasarkan fakta dilapangan Penggugat Konvensi 9 menidirikan bangunan pagar pembatas diatas bidang tanah milik Tergugat konvensi 1 dan 2 tanpa ijin dan perbuatan Penggugat konvensi 9 dikwafisir perbuatan melawan hukum.

5.10. Bahwa bidang tanah milik Penggugat 10 berdasarkan SHM NO.01419 a/n BAMBANG JOKO PRIATMADI berasal dari SHM INDUK 1151 a/n IR.H.ARIFIN batas SEBELAH SELATAN dari bidang tanah milik Tergugat konvensi 1 dan 2, dibatasi rencana jalan 5 M, TERLETAK PADA KAPLING PERTAMA, DIBATASI RENCANA JALAN LEBAR 5 M atau berada dititik ukur 5 M dari batas bidang tanah milik Tergugat konvensi 1 dan 2, berdasarkan fakta dilapangan Penggugat Konvensi 10 menidirikan bangunan pagar pembatas diatas bidang tanah milik Tergugat konvensi 1





dan 2 tanpa ijin dan perbuatan Penggugat konvensi 10 dikwafisir perbuatan melawan hukum.

**DALAM PROVISI**

Bahwa berdasarkan uraian dalam Eksepsi dan Dalam Konvensi, dalil gugatan Penggugat Konvensi 1 s/d 10 tidak berdasarkan hukum yang benar dan benar menurut hukum apabila permintaan dalam Provisi untuk tidak dipertimbangkan dan dikesampingkan, karena tidak berdasarkan fakta dilapangan berdasarkan Hasil pemecahan dari SHM INDUK 1151 a/n IR.H.ARIFIN DAN DATA KAFLINGAN, sangat jelas letak bidang tanah milik para Penggugat Konvensi secara keseluruhan berbatasan SEBELAH SELATAN DARI BIDANG TANAH MILIK TERGUGAT 1 DAN 2 KONVENSI, DIBATASI RENCANA JALAN LEBAR 5 M BERDASARKAN KAPLING TANAH YANG TELAH TERBIT SERTIPIKAT SEJUMLAH 48 KAPLING, SEBELAH SELATAN DENGAN KEMIRINGAN TERUKUR 58 M SEBELAH TIMUR DAN SEBELAH BARAT 53,70 M = KEMIRINGAN 4.30 M.

**III. DALAM REKONVENSI:**

1. Bahwa hal-hal yang diuraikan tergugat konvensi 1 dan 2, Penggugat 1 dan 2 Rekonvensi sampaikan dalam Eksepsi dan jawaban Konvensi dianggap diulang dan berlaku sebagai dalil dalam Gugatan Penggugat Rekonvensi 1 dan 2 ini.
2. Bahwa bidang tanah Penggugat Rekonvensi 1 dan 2, berdasarkan Surat Keterangan Tanah nomor 183/I-15/KC/IX/1996 atas nama Drs.FAJAR PANJAITAN dan berdasarkan SERTIPIKAT HAK MILIK NO.2423, atas nama Drs.FAJAR PANJAITAN, sangat jelas sejak diterbitkannya surat-surat tanah tahun 1996 berbatasan SHM NO.1151 tahun 1996 (SERTIPIKAT INDUK) atas nama IR.H.ARIFIN, SEBELUM DILAKUKAN PERBUATAN HUKUM PEMECAHAN SEJUMLAH 48 KAPLING / 48 Sertipikat, berbatasan langsung SEBELAH SELATAN YANG DITANDATANGANI LANGSUNG OLEH IR.H.ARIFIN dengan Bidang tanah milik Penggugat Rekonvensi 1 dan 2 dan tidak pernah terjadi tumpang tindih lahan antara bidang tanah milik Penggugat Rekonvensi 1 dan 2 dengan bidang tanah Tergugat Rekonvensi 1 s/d 10, karena berdasarkan surat keterangan tanah perbatasan SEBELAH TIMUR berbatasan dengan Jl.Aneka Tambang dengan ukuran Lebar 58 M SEKARANG PERBATASAN SEBELAH SELATAN DENGAN SHM 01422 a/n AKHMAD RIZALLI SAIDI, perbatasan SEBELAH BARAT



berbatasan dengan M.RUSLAN dengan ukuran Lebar 53,70 m atau KEMIRINGAN DARI KEDUA PERBATASAN dengan ukuran 3,30 M, sehingga secara nyata Tergugat Rekonvensi 1 s/d 10, TERBUKTI MENDIRIKAN BANGUNAN PAGAR PERMANEN diatas bidang tanah milik Penggugat Rekonvensi 1 dan 2, tanpa ijin dan perbuatan Tergugat Rekonvensi 1 s/ d 10 dikwafisir perbuatan melawan hukum.

3. Bahwa dikarenakan KEMIRINGAN DARI BANGUNAN PAGAR PEMBATASTergugat Rekonvensi 1 dengan batas bidang tanah milik Penggugat Rekonvensi 1 dan 2, BATAS JALAN 5 M dan PANJANG 2 kapling x 25 M = JUMLAH KEMIRINGAN DENGAN UKURAN 55 M dan secara nyata terbukti telah mendirikan bangunan pagar pembatas diatas bidang tanah milik Penggugat Rekonvensi 1 dan 2 tanpa ijin dan perbuatan Tergugat Rekonvensi 1 dikwafisir perbuatan melawan hukum.
4. Bahwa dikarenakan KEMIRINGAN DARI BANGUNAN PAGAR PEMBATASTergugat Rekonvensi 2, 6, 8, 9 dan Tergugat Rekonvensi 10 dengan batas bidang tanah milik Penggugat Rekonvensi 1 dan 2, BATAS JALAN 5 M dan PANJANG 25 M = JUMLAH KEMIRINGAN DENGAN UKURAN 30 M dan terbukti telah mendirikan bangunan pagar pembatas diatas bidang tanah milik Penggugat Rekonvensi 1 dan 2 tanpa ijin dan perbuatan Tergugat Rekonvensi 2, 6, 8, 9 dan Tergugat Rekonvensi 10 dapat dikwafisir perbuatan melawan hukum.
5. Bahwa dikarenakan Letak bidang tanah SHM 10818 milik Tergugat Rekonvensi 3 dengan batas bidang tanah milik Penggugat Rekonvensi 1 dan 2, BATAS JALAN 10 M dan TERLETAK PADA KAPLING KE 4 x 25 M = JUMLAH UKURAN 110 M dan secara nyata Tergugat Rekonvensi 3 terbukti telah secara bersama-sama mendirikan bangunan pagar pembatas diatas bidang tanah milik Penggugat Rekonvensi 1 dan 2 tanpa ijin dan perbuatan Tergugat Rekonvensi 3 dikwafisir perbuatan melawan hukum.
2. Bahwa dikarenakan Letak bidang tanah SHM 10972 milik Tergugat Rekonvensi 4 dengan batas bidang tanah milik Penggugat Rekonvensi 1 dan 2, BATAS JALAN 15 M dan PANJANG 4 kapling x 25 M = JUMLAH UKURAN 115 M dan secara nyata Tergugat Rekonvensi 4 terbukti telah secara bersama-sama mendirikan bangunan pagar pembatas diatas bidang tanah milik Penggugat Rekonvensi 1 dan 2



tanpa ijin dan perbuatan Tergugat Rekonvensi 4 dikwafisir perbuatan melawan hukum.

3. Bahwa dikarenakan Letak bidang tanah SHM 1429 milik Tergugat Rekonvensi 5 dengan batas bidang tanah milik Penggugat Rekonvensi 1 dan 2, BATAS RENCANA JALAN 10 M dan PANJANG 2 kapling x 25 M = 60 M dan secara nyata terbukti secara bersama-sama telah mendirikan bangunan pagar pembatas diatas bidang tanah milik Penggugat Rekonvensi 1 dan 2 tanpa ijin dan perbuatan Tergugat Rekonvensi 5 dikwafisir perbuatan melawan hukum.
4. Bahwa dikarenakan KEMIRINGAN DARI BANGUNAN PAGAR PEMBATASTergugat Rekonvensi 5 dengan batas bidang tanah milik Penggugat Rekonvensi 1 dan 2, BATAS JALAN 10 M dan PANJANG 3 kapling x 25 M = JUMLAH KEMIRINGAN DENGAN UKURAN 85 M dan secara nyata secara bersama-sama terbukti telah mendirikan bangunan pagar pembatas diatas bidang tanah milik Penggugat Rekonvensi 1 dan 2 tanpa ijin dan perbuatan Tergugat Rekonvensi 5 dikwafisir perbuatan melawan hukum.
5. Bahwa oleh karena Tergugat Rekonvensi 1 s/d 10 secara bersama-sama telah terbukti mendirikan bangunan pagar pembatas diatas bidang tanah milik Penggugat Rekonvensi 1 dan 2 dan merupakan perbuatan melawan hukum, maka benar menurut hukum Tergugat Rekonvensi 1 s/d 10 dihukum untuk menanggung kerugian materiil dan immaterial yang ditimbulkan secara tanggung renteng kepada Penggugat Rekonvensi 1 dan 2.
6. Bahwa akibat diajukannya gugatan Konvensi oleh Tergugat Rekonvensi 1 s/d 10 yang tidak benar menurut hukum dan berdasarkan bukti surat yang samasekali tidak jelas dan tidak beritikad baik dan tidak berdasarkan Hukum yang benar tersebut adalah merupakan perbuatan melawan Hukum dan hanya mengganggu kebebasan dan telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat Rekonvensi 1 dan 2 dan apabila dipergunakan untuk usaha maka dapat menghasilkan keuntungan Rp 5.000.000.-0 (lima Juta Rupiah) setiap bulannya dan benar menurut Hukum Tergugat Rekonvensi 1 s/d 10 untuk dihukum dibebani membayar terhadap kerugian tersebut kepada Penggugat Rekonvensi 1 dan 2 secara tanggung renteng sejumlah Rp 5.000.000.-0 (lima Juta



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rupiah) setiap bulannya sejak diajukannya gugatan aquo sampai adanya putusan yang berberkekuatan hukum tetap.

7. Bahwa kerugian immateriil adalah, Penggugat Rekonvensi 1 dan 2 ditengah masyarakat diketahui sebagai orang yang bermasalah dengan hukum dan berdampak hilangnya kepercayaan dan apabila ditaksir menimbulkan kerugian immaterial sebesar Rp 1.000.000.000.- (satu milyar rupiah ) dan benar menurut Hukum kerugian ditanggung Tergugat Rekonvensi 1 s/d 10 secara tanggung renteng.
8. Bahwa untuk menghindari Tergugat Rekonvensi 1 s/d 10 mengulur-ulur waktu dan beritikad tidak baik, maka Tergugat Rekonvensi 1 s/d 10 dihukum untuk membayar uang paksa sebesar Rp 1.000.000.- (satu juta rupiah) per hari atas keterlabatan Tergugat rekonvensi melaksanakan putusan ini.
9. Bahwa guna menjamin tuntutan Penggugat rekonvensi 1 dan 2 dalam perkara ini, mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banjarbaru, yang memeriksa dan memutus perkara ini, untuk meletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) terhadap harta-harta Tergugat Rekonvensi 1 s/d 10 baik bergerak maupun tidak bergerak apabila tidak mencukupi tuntutan Penggugat tersebut.
10. Bahwa karena gugatan penggugat Rekonvensi berdasarkan bukti-bukti yang nyata dan otentik, maka berdasarkan pasal 180 HIR, Penggugat Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Banjarbaru, berkenan menjatuhkan putusan yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) meskipun ada Verzet, banding maupun Kasasi dari Tergugat Rekonvensi.

Bahwa berdasarkan URAIAN DALAM EKSEPSI, JAWABAN DALAM KONVENSI dan DALAM GUGATAN REKONVENSI, Tergugat Konvensi 1 dan 2 dan Penggugat Rekonvensi 1 dan 2 memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo untuk memutus sebagai berikut:

## **DALAM KONVENSI**

### **DALAM EKSEPSI**

- Menerima eksepsi Tergugat Konvensi 1 dan 2 seluruhnya;

### **DALAM POKOK PEKARA**

1. Menerima jawaban Tergugat Konvensi 1 dan 2 untuk seluruhnya.
2. Menolak gugatan Penggugat Konvensi 1 s/d 10 seluruhnya.



**DALAM REKONVANSI**

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi 1 dan 2 seluruhnya.
2. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan oleh Penggugat Rekonvensi 1 dan 2 dalam perkara ini.
3. Menyatakan Perbuatan Tergugat Rekonvensi 1 s/d Tergugat Rekonvensi 10 mendirikan bangunan pagar diatas bidang tanah milik Penggugat Rekonvensi 1 dan 2 tanpa ijin adalah PERBUATAN MELAWAN HUKUM.
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi 1 s/d Tergugat Rekonvensi 10 membongkar bangunan pagar pembatas secara mandiri atau merobohkan bangunan yang dibangun berdiri diatas bidang tanah milik Penggugat Rekonvensi 1 dan 2.
5. Menyatakan dan menetapkan menurut Hukum bahwa kerugian materiil Penggugat Rekonvensi 1 dan 2 sebesar Rp 5.000.000.-0 (Lima juta Rupiah) setiap bulan sejak diajukannya gugatan ini.
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi 1 s/d Tergugat Rekonvensi 10 untuk membayar kerugian materiil kepada Penggugat Rekonvensi 1 dan 2 sebesar Rp 5.000.000.-0 (Lima juta Rupiah) setiap bulan sejak diajukannya gugatan ini.
7. Menyatakan dan menetapkan menurut Hukum bahwa kerugian immateriil Penggugat Rekonvensi 1 dan 2 sebesar Rp 1000.000.000.- (Satu milyar Rupiah).
8. Menghukum Tergugat Rekonvensi 1 s/d Tergugat Rekonvensi 10 untuk membayar kerugian imateriil kepada Penggugat Rekonvensi 1 dan 2 sebesar Rp 1000.000.000.- (Satu Milyar Rupiah).
9. Menghukum Tergugat Rekonvensi sampai dengan Tergugat Rekonvensi 10 untuk membayar uang paksa kepada Penggugat Rekonvensi 1 dan 2 sebesar Rp 1.000.000.- ( satu juta rupiah ) per hari sampai Tergugat Rekonvensi 1 s/d 10 melaksanakan putusan perkara ini.
10. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan terhadap seluruh barang-barang milik tergugat Rekonvensi 1 sampai dengan Tergugat Rekonvensi 10, yang bergerak maupun barang tidak bergerak.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Menyatakan bahwa putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada Verzet, banding maupun Kasasi dari Tergugat Rekonvensi.

12. Menghukum Tergugat Rekonvensi 1 sampai dengan Tergugat Rekonvensi 10 membayar seluruh biaya yang dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut Turut Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

## **DALAM EKSEPSI**

1. Bahwa Turut Tergugat tidak membantah atas seluruh dalil-dalil Penggugat, baik dalam Gugatan maupun dalam Replik, kecuali terhadap hal-hal yang diakui oleh Turut Tergugat;
2. Bahwa dalil-dalil Gugatan Penggugat juga tidak dibantah, melainkan juga dibenarkan dan diakui oleh Turut Tergugat;
3. Bahwa benar adapun objek sengketa tersebut terletak di Jalan Aneka Tambang, Kelurahan Cempaka, Kecamatan Cempaka, Kota Banjarbaru (dahulu dalam wilayah administrative Kabupaten Banjar), dengan rincian sebagai berikut:
  - 1.1. Tanah Milik DR. IR. ARIEF RAHMAD MAULANA, M.Si seluas 1025 M2, sebagaimana disebutkan dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 01424 Kelurahan Cempaka, Kecamatan Cempaka, diterbitkan tanggal 29 April 1996;  
Tanah Milik DR. IR. ARIEF RAHMAD MAULANA, M.Si seluas 505 M2, sebagaimana disebutkan dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 01425 Kelurahan Cempaka, Kecamatan Cempaka, diterbitkan tanggal 29 April 1996;
  - 1.2. Tanah Milik DRS. H. MARKANI FATHOMY ARIEF seluas 505 M2, sebagaimana disebutkan dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 01421 Kelurahan Cempaka, Kecamatan Cempaka, diterbitkan tanggal 29 April 1996;
  - 1.3. Tanah Milik AKHMAD RIZALLI SAIDY seluas 505 M2, sebagaimana disebutkan dalam Sertipikat Hak Milik 10818 Kelurahan Cempaka, Kecamatan Cempaka, diterbitkan tanggal 29 April 1996;
  - 1.4. Tanah Milik HANNY MARIA CAESARINA seluas 1.530 M2, sebagaimana disebutkan dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 10972 Kelurahan Cempaka, Kecamatan Cempaka, diterbitkan tanggal 29 April 1996;

Halaman 29 dari 82 Putusan Nomor 95/Pdt.G/2020/PN Bjb

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1.5. Tanah Milik Ir. H.MUHAMMAD SYARBINI, MP seluas 2.020 M2, sebagaimana disebutkan dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 01429 Kelurahan Cempaka, Kecamatan Cempaka, diterbitkan tanggal 29 April 1996;
- 1.6. Tanah Tanah Milik ACHMAD DJUNAEDI, SE. seluas 505 M2, sebagaimana disebutkan dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 01418 Kelurahan Cempaka, Kecamatan Cempaka, diterbitkan tanggal 29 April 1996;
- 1.7. Tanah Tanah Milik IR. H. ASRUL ARIFIN, MT, seluas 505 M2, sebagaimana disebutkan dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 01423 Kelurahan Cempaka, Kecamatan Cempaka, diterbitkan tanggal 29 April 1996;
- 1.8. Tanah Tanah Milik NURCHAERANI. seluas 505 M2, sebagaimana disebutkan dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 01416 Kelurahan Cempaka, Kecamatan Cempaka, diterbitkan tanggal 29 April 1996;
- 1.9. Tanah Tanah Milik IR. H. ASRUL ARIFIN, MT. seluas 505 M2, sebagaimana disebutkan dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 01417 Kelurahan Cempaka, Kecamatan Cempaka, diterbitkan pada tanggal 29 April 1996;
- 1.10. Tanah Tanah Milik Dr. Ir. BAMBANG JOKO PRIATMADI, MP. seluas 505 M2, disebutkan dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 01419 Kelurahan Cempaka, Kecamatan Cempaka, diterbitkan tanggal 29 April 1996;
4. Bahwa Sertipikat Hak Milik di atas merupakan hasil pemisahan dari Sertipikat Hak Milik Nomor 1151 Kelurahan Cempaka, Kecamatan Cempaka, Kabupaten Banjar, Provinsi Kalimantan Selatan;
5. Bahwa Turut Tergugat sudah benar melakukan penerbitan sertipikat tersebut juga sudah melakukan dengan sebaik mungkin dan tidak ada kekeliruan, sesuai prosedur yang berlaku pada saat itu dengan tahapan-tahapan yang sebagaimana mestinya;
6. Secara yuridis, Sertipikat hak atas tanah yang diterbitkan oleh Turut Tergugat I (termasuk Sertipikat Hak Milik) merupakan surat bukti kepemilikan hak atas tanah yang diatur dan dijamin oleh Undang-Undang sesuai dengan ketentuan Pasal 1 angka (20) dan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, baik untuk melakukan perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam

Halaman 30 dari 82 Putusan Nomor 95/Pdt.G/2020/PN Bjb

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



berperkara di pengadilan;

7. Bahwa benar di dalam posita Penggugat pada point 7 pada bulan Juni 2020 Para Penggugat telah mengajukan pengembalian batas bidang – bidang tanah dimaksud kepada Kantor Pertanahan Kota Banjarbaru (Turut Tergugat), dengan maksud memperhatikan ulang ukuran, batas-batas, posisi dan letak tanah. Tetapi belum dapat di proses lebih lanjut dikarenakan warkah atas Sertipikat – Sertipikat tersebut belum di temukan sampai dengan saat ini di arsip Kantor Pertanahan Kota Banjarbaru (Turut Tergugat);
8. Bahwa Turut Tergugat tidak perlu menanggapi dalil gugatan Penggugat lainnya karena tidak berkaitan langsung dengan diri Turut Tergugat.

## **DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa hal-hal yang telah dikemukakan di atas, mohon kiranya untuk dapat dianggap terulang kembali dalam jawaban mengenai pokok perkara ini, sepanjang relevan dan ada hubungannya dengan jawaban mengenai pokok perkara ini;
2. Bahwa Turut Tergugat tidak membantah atas seluruh dalil-dalil Penggugat, baik dalam Gugatan maupun dalam Replik, kecuali terhadap hal-hal yang diakui oleh Turut Tergugat;
3. Bahwa di dalam posita Penggugat pada point 10 menerangkan tentang Surat Keterangan Tanah (SKT) Nomor : 183/1-15/KC/17/1996, bahwa Surat Keterangan Tanah (SKT) Nomor : 183/1-15/KC/17/1996 tersebut pernah digunakan Tergugat untuk mendaftarkan tanah Tergugat, dimana pada saat itu diterbitkan sebagian dari luas bidang tanah dalam Surat Keterangan Tanah (SKT) Nomor : 183/1-15/KC/17/1996 menjadi Sertipikat Hak Milik Nomor 2423 Kelurahan Cempaka, Kecamatan Cempaka, Kota Banjarbaru, NIB : 17.02.73.01.00004, Surat Ukur Nomor : 3515/PPAT/2097 tanggal 19 Mei 1997, Luas 2808 M2, diterbitkan tanggal 01 April 1998 atas nama Doctorandus Fajar Panjaitan, benar terdaftar dan tercatat di Kantor Pertanahan Kota Banjarbaru;
4. Bahwa Turut Tergugat sudah benar melakukan penerbitan sertipikat tersebut juga sudah melakukan dengan sebaik mungkin dan tidak ada kekeliruan, sesuai prosedur yang berlaku pada saat itu dengan tahapan-tahapan yang sebagaimana mestinya;
5. Secara yuridis, Sertipikat hak atas tanah yang diterbitkan oleh Turut Tergugat I (termasuk Sertipikat Hak Milik) merupakan surat bukti



kepemilikan hak atas tanah yang diatur dan dijamin oleh Undang-Undang sesuai dengan ketentuan Pasal 1 angka (20) dan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, baik untuk melakukan perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam berperkara di pengadilan;

6. Bahwa Turut Tergugat tidak perlu menanggapi dalil gugatan Penggugat lainnya karena tidak berkaitan langsung dengan diri Turut Tergugat.

Berdasarkan uraian tersebut diatas, Turut Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat agar berkenan memutus perkara ini dengan menyatakan:

## **DALAM EKSEPSI**

1. Menerima eksepsi Turut Tergugat untuk seluruhnya;

## **DALAM POKOK PERKARA**

1. Menerima Jawaban Turut Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga alat bukti yang diajukan Turut Tergugat;  
Menimbang, bahwa terhadap jawaban dari Para Tergugat dan Turut Tergugat tersebut di atas, Para Penggugat telah mengajukan *Replik* secara tertulis tanggal 25 Maret 2021;

Menimbang, bahwa terhadap *Replik* dari Para Penggugat tersebut, Para Tergugat dan Turut Tergugat telah mengajukan *Duplik* tanggal 30 Maret 2021;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Para Penggugat mengajukan surat-surat bukti berupa asli dan fotokopi yang bermeterai cukup, yaitu berupa:

1. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 1424 tanggal 29 April 1996 atas nama ARIEF RAHMAD MAULANA AKBAR dengan luas 1.025 m<sup>2</sup>, diberi tanda **bukti P- 1A**;
2. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 1425 tanggal 29 April 1996 atas nama ARIEF RAHMAD MAULANA AKBAR dengan luas 505 m<sup>2</sup>, diberi tanda **bukti P- 1B**;
3. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 1421 tanggal 29 April 1996 atas nama Drs. HAJI MARKANI P. A. dengan luas 505 m<sup>2</sup>, diberi tanda **bukti P-2**;
4. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 10818 tanggal 29 April 1996 atas nama Ir. A. R. SAIDY dengan luas 505 m<sup>2</sup>, diberi tanda **bukti P-3**;
5. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 10972 tanggal 29 April 1996 atas nama HAJJAH ROSIDAH BS dengan luas 1.530 m<sup>2</sup>, diberi tanda **bukti P-4**;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 1429 tanggal 29 April 1996 atas nama Insinyur MUHAMMAD SYARBINI dengan luas 2.020 m<sup>2</sup>, diberi tanda **bukti P-5**;
7. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 1418 tanggal 29 April 1996 atas nama ACHMAD DJUNAIDI, SE dengan luas 505 m<sup>2</sup>, diberi tanda **bukti P-6**;
8. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 1423 tanggal 29 April 1996 atas nama Prof. Ir. H. ARIFIN, M.Sc dengan luas 505 m<sup>2</sup>, diberi tanda **bukti P-7**;
9. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 1416 tanggal 29 April 1996 atas nama NURCHAERANI dengan luas 505 m<sup>2</sup>, diberi tanda **bukti P-8**;
10. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 1417 tanggal 29 April 1996 atas nama Ir. ASRUL ARIFIN dengan luas 505 m<sup>2</sup>, diberi tanda **bukti P-9**;
11. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 1419 tanggal 29 April 1996 atas nama Ir. BAMBANG JOKOPRIATMADI dengan luas 505 m<sup>2</sup>, diberi tanda **bukti P-10**;
12. Fotokopi Surat Keterangan Tanah Nomor 183/I-15/KC/IX/1996 tanggal 3 September 1996 atas nama Drs. FAJAR PANJAITAN, diberi tanda **bukti P-11**;
13. Fotokopi Surat Kelurahan Cempaka Nomor 192/Pem/Kel.Cempaka tanggal 1 Desember 2020 perihal Informasi Tentang Kepemilikan Sebidang Tanah Atas Nama Fadjar Panjaitan, diberi tanda **bukti P-12**;
14. Fotokopi Surat Keterangan Nomor 593/85/PEM tanggal 3 Juni 2020 yang diterbitkan oleh Lurah Cempaka, diberi tanda **bukti P-13**;
15. Fotokopi Surat Keterangan Nomor 100/152/Pem tanggal 7 Oktober 2020 yang diterbitkan oleh Lurah Cempaka, diberi tanda **bukti P-14**;
16. Fotokopi Surat Pernyataan Ahli Waris tanggal 22 Juli 2019, diberi tanda **bukti P-15**;
17. Fotokopi Surat Pernyataan tanggal 11 September 2019 yang ditandatangani Fatimah (istri alm Amat Elen), diberi tanda **bukti P-16**;
18. Fotokopi Surat Keterangan tanggal 17 Juli 2020 yang ditandatangani oleh Khairun Nafis selaku Ketua RT 003 RW 01, diberi tanda **bukti P-17**;
19. Fotokopi Surat Pernyataan yang ditandatangani oleh Sumadi Kusen selaku Ketua RT 002 RW 011, diberi tanda **bukti P-18**;
20. Fotokopi Surat Keterangan Nomor 100/151/Pem tanggal 7 Oktober 2020 yang diterbitkan oleh Lurah Cempaka, diberi tanda **bukti P-19**;
21. Fotokopi Peta Tanah Kaplingan Jurusan Tanah dari sumber data RBI Peta Citra Sport 67/2015 tanggal 28 Februari 2021, diberi tanda **bukti P-20**;

Halaman 33 dari 82 Putusan Nomor 95/Pdt.G/2020/PN Bjb

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

22. Fotokopi Peta Tanah Kaplingan Jurusan Tanah dari sumber data RBI Peta Citra Sport 67/2015 tanggal 28 Februari 2021, diberi tanda **bukti P-21**;
23. Fotokopi Peta Tanah Kaplingan Overlay Peta Citra Jurusan Tanah dari sumber data RBI Peta Citra Sport 67/2015 tanggal 28 Februari 2021, diberi tanda **bukti P-22**;
24. Fotokopi Titik Koordinat Tanah Kaplingan tanggal 28 Februari 2021, diberi tanda **bukti P-23**;
25. Fotokopi Foto-Foto Pagar Cor Semen dan Patok-Patok Kayu serta Papan Spanduk, diberi tanda **bukti P-24**;
26. Fotokopi Surat Pernyataan Ahli Waris Nomor 004/SP/DES/KH/V/2018 tanggal 11 Mei 2018 yang ditandatangani oleh Hanny Maria Caesarina dan Farida Fatma Meity, diberi tanda **bukti P-25**;
27. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 154/2012 tanggal 24 Mei 2012 yang dibuat di hadapan Martius, S.H. sebagai PPAT, diberi tanda **bukti P-26**;
28. Fotokopi Surat Pernyataan Ahli Waris tanggal 11 Juli 2009 yang ditandatangani oleh Siti Aisyah, Anisa Radiah, Nuzulan Nurul Hadiah, Zakaria Atarik, Nur Awal, dan dr. Azma Rosida, diberi tanda **bukti P-27**;
29. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) dengan NIK 6372050309680005 atas nama DR.IR. ARIEF RAHMAD MAULANA,M.Si /Penggugat 1, diberi tanda **bukti P-28**;
30. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) dengan NIK 6371033011490001 atas nama Drs. H. MARKANI FATHOMY ARIEF/Penggugat 2, diberi tanda **bukti P-29**;
31. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) dengan NIK 6372062504690004 atas nama AKHMAD RIZALLI SAIDY /Penggugat 3, diberi tanda **bukti P-30**;
32. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) dengan NIK 6371024803830002 atas nama HANNY MARIA CAESARINA /Penggugat 4, diberi tanda **bukti P-31**;
33. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) dengan NIK 6372060406600002 atas nama Ir. H. MUHAMMAD SYARBINI, MP /Penggugat 5, diberi tanda **bukti P-32**;
34. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) dengan NIK 6472081106560001 atas nama ACHMAD DJUNAEDI,SE /Penggugat 6, diberi tanda **bukti P-33**;
35. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) dengan NIK 6372054310460001

Halaman 34 dari 82 Putusan Nomor 95/Pdt.G/2020/PN Bjb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas nama SITI AISYAH /Penggugat 7, diberi tanda **bukti P-34**;

36. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) dengan NIK 6472036610530003 atas nama NURCHAERANI /Penggugat 8, diberi tanda **bukti P-35**;

37. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) dengan NIK 6371051102490002 atas nama IR.H.ASRUL ARIFIN, MT /Penggugat 9, diberi tanda **bukti P-36**;

38. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) dengan NIK 6372050505630002 atas nama Dr. Ir. BAMBANG JOKO PRIATMADI, MP /Penggugat 10, diberi tanda **bukti P-37**;

39. Fotokopi Fotokopi Surat Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kota Banjarbaru Nomor 175/200-63.72/IV/2020 tanggal 14 April 2020 perihal Mengetahui Luas Tanah Sengketa, diberi tanda **bukti P-38**;

40. Fotokopi Surat Peringatan (Somasi) Nomor 01/Peringatan/11/2020 tanggal 23 November 2020 perihal Surat Peringatan Pertama dari Fajar Panjaitan kepada Dr. Ir. Arief Rahman Maulana, M.Si., diberi tanda **bukti P-39**;

41. Fotokopi Surat Kuasa yang ditandatangani oleh Drs. Fadjar Panjaitan sebagai Pemberi Kuasa dan Rooslelli, S.Ap sebagai Penerima Kuasa, diberi tanda **bukti P-40**;

42. Fotokopi Surat Hak Milik Nomor 1423 tanggal 29 April 1996 atas nama Prof. Ir. H. ARIFIN, M.Sc. dengan luas 505 m<sup>2</sup>, diberi tanda **bukti P-41**;

43. Fotokopi Surat Hak Milik Nomor 1444 tanggal 29 April 1996 atas nama Ir. Rasmadi, M. S. dengan luas 1.025 m<sup>2</sup>, diberi tanda **bukti P-42**;

44. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 859/JB/VI/1996 tanggal 21 Juni 1996 yang dibuat di hadapan Achmad Kusairi sebagai PPAT, diberi tanda **bukti P-43**;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat tersebut yang diberi tanda bukti P-1A sampai dengan bukti P-10, bukti P-12 sampai dengan bukti P-19, bukti P-23, bukti P-26, dan bukti P-40 sampai dengan bukti P-43, telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata cocok, kecuali bukti surat yang diberi tanda bukti P-11, bukti P-25, bukti P-27 sampai dengan bukti P-39, aslinya tidak diperlihatkan melainkan hanya merupakan fotokopi dari fotokopi, serta bukti P-20 sampai dengan bukti P-22 dan bukti P-24 yang merupakan fotokopi dari *print out*, bukti surat mana seluruhnya telah diberi meterai secukupnya;

Menimbang, bahwa selain mengajukan fotokopi surat-surat bukti tersebut di atas, Para Penggugat juga mengajukan saksi-saksi yang di bawah sumpah



masing-masing telah memberikan keterangan di muka persidangan, pada pokoknya sebagai berikut:

1. **Saksi SYAHRIA**

- Bahwa saksi tidak kenal dengan Para Penggugat, Para Tergugat, dan Turut Tergugat;
- Bahwa saksi dahulu merupakan PNS di Kelurahan Cempaka sejak tahun 1984 sampai dengan Agustus 2000 saksi pensiun;
- Bahwa ada permasalahan tanah yang terletak di Jalan Aneka Tambang RT 003 RW 001, Kelurahan Cempaka, Kecamatan Cempaka, Kota Banjarbaru;
- Bahwa dahulu Bapak Arifin yang merupakan dosen Unlam di Fakultas Pertanian mencari tanah untuk para dosen Unlam, kemudian saksi tahu bahwa Thalib mau menjual tanahnya (tanah yang sekarang menjadi obyek sengketa);
- Bahwa saksi mengetahui bahwa Bapak Arifin mencari tanah dari Bapak Zarkawi yang merupakan bapak angkat saksi yang rumahnya di RT 03 juga;
- Bahwa Bapak Arifin mencari tanah sekitar tahun 1990-an, namun tepatnya saksi lupa;
- Bahwa saksi dahulu hanya sebagai perantara, saksi diberi upah sejumlah Rp850.000,00 (delapan ratus lima puluh ribu rupiah) kalau tidak salah;
- Bahwa seingat saksi harga tanah Bapak Thalib yang dijual kepada dosen-dosen adalah Rp7.500,00 per meternya;
- Bahwa saksi tidak mengetahui berapa total harga tanah yang diperjualbelikan serta berapa luas totalnya;
- Bahwa saksi tidak mengetahui alas hak apa yang dimiliki Thalib atas tanah tersebut;
- Bahwa setelah jual beli tanah tersebut saksi tidak pernah mendatangi lokasi tanah tersebut lagi;
- Bahwa saksi juga membeli tanah di sana secara kavlingan, namun sudah dijual kembali kepada salah satu dosen yaitu Bapak Rusmadi, dosen Unlam pengganti Bapak Arifin;
- Bahwa saksi membeli tanah kosong dan dalam kurun waktu 2 tahun sudah saksi jual kembali;
- Bahwa saksi mengenal Matleh karena satu kantor, tugas Matleh di



bagian Pemerintahan yang biasanya melakukan pengukuran dan mengurus zegel dan pengurusan tanah;

- Bahwa pada saat saksi bekerja di kelurahan dahulu, camat yang menjabat adalah Bapak Suhadi;
- Bahwa saksi tidak tahu bahwa Camat pada saat itu merangkap sebagai PPAT, pengetahuan saksi tidak sampai ke sana karena saksi hanya karyawan;

## 2. Saksi SYAHRUDDIN ANSHORI

- Bahwa saksi dihadirkan sehubungan dengan adanya sengketa tanah di Jalan Aneka Tambang RT 003 RW 001, Kelurahan Cempaka, Kecamatan Cempaka;
- Bahwa saksi mengetahui batas tanah yang menjadi obyek sengketa, namun terkait total luas tanahnya saksi tidak tahu;
- Bahwa saksi juga memiliki tanah yang berbatasan langsung dengan tanah obyek sengketa sejak tahun 1995;
- Bahwa tanah saksi tersebut diperoleh dari jual beli, dahulu alasnya SKT namun sekarang ada sebagian yang sudah sertifikat;
- Bahwa sepengetahuan saksi yang membangun tembok di tanah sengketa adalah pemiliknya yaitu dosen-dosen;
- Bahwa tanah milik saksi ada di belakang tembok tersebut;
- Bahwa saksi pernah didatangi oleh Fadjar Panjaitan (Tergugat I) bersama Bapak Agung yang merupakan orang BPN pada sekitar tahun 2008, saksi ditunjukkan sertifikat namun menurut saksi tanah sebagaimana sertifikat tersebut bukan di situ letaknya;
- Bahwa saksi tidak bersedia untuk menandatangani surat batas-batas tanah yang dibawa oleh Fadjar Panjaitan (Tergugat I) karena gambar di sertifikat berbeda dengan tanah di sana;
- Bahwa saksi kenal dengan Fadjar Panjaitan (Tergugat I) dan istrinya karena pernah klaim-klaim tanah, dahulu saksi pernah menjadi saksi juga di PTUN;
- Bahwa saksi tidak pernah memasang patok di tanah Fadjar Panjaitan;
- Bahwa saksi tahu tanah Bapak Arifin, namun berapa luasnya saksi tidak tahu karena di situ ada tanah Arifin, Bapak Rusmadi, dan 1 orang lagi saksi tidak kenal;
- Bahwa saksi kenal dengan Bapak Ir. Arifin dari tahun 1996 yang mana pada saat itu saksi dengan almarhum bapak saksi sedangkan Bapak



Arifin bersama dengan Bapak Rusmadi sedang membahas batas tanah yaitu sama-sama memberi jalan selebar 2 meter dan sampai saat ini batasnya masih ada;

- Bahwa saksi diminta oleh Tergugat menandatangani sebuah segel kalau tidak salah mengenai batas-batas tanah, namun saksi tidak mau menandatangani;
- Bahwa sepengetahuan saksi, Bapak Arifin dan Bapak Rusmadi memiliki tanah tersebut pada tahun 1996, waktu bapak Arifin dan bapak Rusmadi membeli tanah di sana dan kemudian saksi baru mengetahui mengenai batas-batasnya;
- Bahwa setelah tahun 1996 tidak pernah ada Fadjar Panjaitan, beliau baru datang tahun 2008;
- Bahwa sepengetahuan saksi tanah kavlingan tersebut merupakan milik para dosen;
- Bahwa di samping tanah saksi ada tanah Bapak Mahmudin, namun saksi tidak tahu luasnya;

### 3. Saksi SANUSI

- Bahwa saksi dihadirkan sehubungan dengan adanya sengketa tanah di Jalan Aneka Tambang RT 003, Kelurahan Cempaka, Kecamatan Cempaka, Kota Banjarbaru;
- Bahwa dahulu saksi merupakan penggarap tanah di RT tersebut sejak tahun 1978;
- Bahwa tahun 1978 saksi meminta tanah bersama dengan Bapak Mahmudin kepada Kepala Padang untuk keperluan perkebunan;
- Bahwa permohonan tersebut dipenuhi oleh Kepala Padang dan diberikan surat *verklaring* dimana *verklaring* tersebut diterbitkan atas nama Mahmudin meskipun pengelolaannya dilakukan secara bersama-sama dengan saksi;
- Bahwa sepengetahuan saksi, tanah Thalib dijual kepada dosen-dosen, namun tahunnya saksi lupa;
- Bahwa Fadjar Panjaitan (Tergugat I) pernah diminta oleh Mahmudin untuk mengurus surat tanah, namun sampai dengan sekarang tidak pernah selesai suratnya, melainkan sekarang sudah atas nama Fadjar Panjaitan;
- Bahwa sampai dengan saat ini saksi masih menggarap tanah tersebut dengan alas *verklaring*;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tanah yang saksi kelola dengan Bapak Mahmudin berbatasan langsung dengan tanah milik Bapak Thalib;
- Bahwa terhadap bukti T-1, saksi menyatakan pernah melihat dimana itu merupakan milik Mahmudin dan saksi hanya memegang fotokopinya saja, aslinya tidak pernah dikembalikan dan baru saksi lihat lagi di persidangan ini;
- Bahwa saksi pernah membangun pondok di tanah tersebut (bukan tanah Fajar Panjaitan (Tergugat I), melainkan itu tanah saksi) dan sampai dengan sekarang pondok tersebut masih ada;
- Bahwa saksi tidak tahu-menahu mengenai kuitansi yang ditandatangani Mahmudin;
- Bahwa Mahmudin merupakan saudara ipar saksi;
- Bahwa tanah tersebut di *verklaring* hanya atas nama Mahmudin, karena Mahmudin merupakan saudara ipar saksi sehingga ada asas kepercayaan, namun faktanya adalah milik berdua yang diberikan oleh Kepala Padang;
- Bahwa Fajar Panjaitan (Tergugat I tidak pernah mengusir atau bermasalah dengan saksi terkait pengelolaan tanah di sana karena sepengetahuan saksi tidak pernah ada jual beli atas tanah tersebut;
- Bahwa pada tahun 1996 saksi pernah meminta tolong kepada Fajar Panjaitan (Tergugat I) untuk menguruskan surat tanah namun tidak pernah selesai atau diterbitkan;

#### 4. **Saksi KHAIRUN NAFIS**

- Bahwa dalam bukti surat P-22 benar ada tanda tangan saksi;
- Bahwa saksi membuat surat P-22 tersebut diminta oleh Sdr. Sanusi bahwa tanah tersebut masuk ke dalam wilayah RT 003 RW 001, dimana surat tersebut juga diketahui oleh mantan RT dan mantan RW yang terdahulu;
- Bahwa saksi menjadi Ketua RT sejak tahun 2018 sampai dengan tahun 2020;
- Bahwa saksi mengetahui ada permasalahan tanah dari Ketua RT sebelumnya;
- Bahwa Guntung Anja merupakan salah satu bagian dari wilayah RT 003 RW 001, bukan di RT 002 berdasarkan informasi dari Ketua RW 001 yang dulunya merupakan mantan Ketua RT 003;
- Bahwa saksi membuat surat pernyataan tersebut atas dasar

Halaman 39 dari 82 Putusan Nomor 95/Pdt.G/2020/PN Bjb

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



pemetaan dari Kelurahan yang mana hanya berupa ucapan dan bukan surat yang menyatakan bahwa Jalan Aneka Tambang tersebut termasuk dalam RT 003 RW 001 Kel. Cempaka;

5. **Saksi ERWIN GUSTAMAN, S.E.**

- Bahwa wilayah yang dipermasalahkan tanahnya di RT 003, berbatasan dengan RT 039;
- Bahwa saksi mengetahui permasalahan tersebut karena saksi bekerja di Kelurahan Cempaka sebagai Kasi Pemerintahan dari awal 2019 sampai dengan sekarang;
- Bahwa obyek sengketa tanah berada di seberang Akbid yang termasuk dalam wilayah RT 003;
- Bahwa sekitar tahun 2019, saksi pernah diminta Tergugat untuk mengeluarkan surat keterangan yang menyatakan bahwa benar tanah Fadjar Panjaitan (Tergugat I) tersebut berada di Jalan Aneka Tambang RT 003;
- Bahwa selanjutnya saksi melakukan pemeriksaan di Buku Register Tanah, namun surat keterangan tanah atas nama Fadjar Panjaitan tidak ada atau tidak tercatat dalam Buku Register Tanah. Selain itu, SKT Nomor 183 tercatat atas nama orang lain dan juga berada di lokasi yang berbeda;
- Bahwa SKT Nomor 183 tercatat atas nama Razali dan terletak di Batu Karas, saksi hanya melihat data tersebut di Buku Register Tanah sehingga tidak mengetahui secara detail riwayat tanahnya;
- Bahwa kemudian dibuatkan surat keterangan yang menyatakan tidak terdaptarnya SKT Nomor 183 atas nama Tergugat I (Fadjar Panjaitan) di dalam Buku Register Tanah Kelurahan Cempaka sehingga alas hak SKT tersebut diragukan kebenarannya;
- Bahwa belum pernah ada kejadian tidak tercatatnya SKT di Buku Register Tanah sebelumnya;
- Bahwa saksi mengetahui pernah ada pertemuan antara mantan Camat, mantan Lurah, dan Lurah yang masih aktif, namun agendanya apa saksi tidak mengetahuinya;

6. **Saksi SUMADE KUSEN**

- Bahwa saksi merupakan mantan Ketua RT 002, dahulu menjabat sebagai tahun 2015 sampai dengan 17 Februari 2021;
- Bahwa RT 002 berbatasan dengan RT 044, RT 038, RT 040, RT 001,



dan transmisi PLN;

- Bahwa jarak antara RT 002 dengan RT 003 kurang lebih sekitar 1 km;
- Bahwa surat-surat yang pernah terbit di RT 002 tidak pernah ada di Guntung Anja;
- Bahwa sepengetahuan saksi, Kota Banjarbaru dahulu masuk ke dalam Kabupaten Banjar;
- Bahwa saksi mengetahui Ketua RT 002 yang bernama Amad Elen, dahulu mantan Ketua RT 002 dari tahun 1996 sampai dengan sekarang yaitu Alm. Abdul Malik, Amad Elen, Sasi Bahri, Agung Waluyo, kemudian saksi;

7. **Saksi IHWAN;**

- Bahwa saksi merupakan pihak swasta yang pernah melakukan pemetaan di lokasi obyek sengketa atas permintaan dari Bapak Arief (Penggugat I);
- Bahwa pemetaan yang dilakukan oleh saksi dilakukan dengan alat GPS untuk menunjukkan titik koordinat;
- Bahwa saksi memiliki keahlian untuk melakukan pemetaan sejak tahun 2008 dimana saksi mengambil pelatihan di Bogor dengan fasilitator JKPP (Jaringan Kerja Pemetaan Partisipatif);
- Bahwa tingkat keakuratannya alat GPS tersebut hanya memiliki sekitar 1% selisih dilihat dari keakuratan sinyal satelitnya dan apabila ada selisih kemungkinan sekitar 1 meter;
- Bahwa pada saat saksi menggambarkan pemetaan tanah di obyek sengketa, letak tanahnya benar dan untuk meyakinkan saksi overlay dengan peta citra satelit terbaru saat ini;
- Bahwa peta tersebut bukan sebagai legalitas namun hanya dijadikan lampiran atau dasar untuk membuat legalitas dari tanah tersebut;
- Bahwa pada saat pemetaan tidak diwajibkan untuk menghadirkan pihak seperti Kelurahan atau instansi terkait, karena pemohon yang memiliki tanah tersebut hanya meminta dipetakan tanahnya saja;
- Bahwa saksi meminta pembayaran dari jasa yang saksi berikan yaitu pemetaan tanah di sana, untuk biaya pemetaan itu berbeda-beda tergantung ukuran wilayahnya;
- Bahwa saksi melakukan pemetaan berdasarkan sertifikat induknya, namun terkait nomor sertifikatnya saksi tidak ingat;
- Bahwa pengambilan koordinat dilakukan pertama kali tahun 2021 dan



dasar yang digunakan yaitu berdasarkan titik-titik yang ditunjukkan oleh yang memiliki SHM di tanah tersebut barulah kemudian saksi mengambil kordinat dari titik yang ditunjukkan tersebut, dan bukan untuk pengembalian batas;

- Bahwa pada saat melakukan pemetaan tidak memerlukan izin dari pihak yang berwenang karena saksi hanya menggambarkan pemetaan, bukan membuat sebuah legalitas;

Menimbang, bahwa Para Penggugat juga menghadirkan ahli **Mahyuni, S.H., M.H.**, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa dalam hal di suatu obyek tanah terdapat SHM dan SKT, menurut Hukum Agraria, sertifikat hak milik merupakan alat pembuktian yang sempurna karena memiliki atau memberikan kepastian hukum kepada pemegang haknya;
- Bahwa untuk tanah yang bersertifikat proses jual belinya dilakukan ke Notaris PPAT, sedangkan untuk tanah yang tidak bersertifikat seperti sporadik, SKT, segel itu tidak ke Notaris PPAT melainkan secara adat saja dan harus didaftarkan;
- Bahwa dalam hal terdapat SKT yang tidak tercantum dalam Buku Register Tanah maka secara formil dipandang bahwa surat tersebut tidak pernah ada atau tidak pernah dikeluarkan oleh instansi yang bersangkutan;
- Bahwa tanggung jawab penyimpanan warkah bukan diemban oleh si pemegang hak, melainkan merupakan tanggung jawab dari BPN yang memproses pendaftaran tanah tersebut. Dalam hal ini Pemegang Hak hanya diberikan sertifikatnya saja;
- Bahwa dalam hal warkah dimaksud hilang maka tidak mengakibatkan sertifikat yang dipegang oleh pemegang hak menjadi hilang sebagai dasar atau alas hak;
- Bahwa ketika sertifikat sudah dikeluarkan dan tidak pernah dicabut atau dibatalkan oleh pengadilan maka sertifikat tersebut tetap kuat sebagai bukti pemilikan hak dan kepada pemegangnya diberikan perlindungan hukum;
- Bahwa dalam hal terjadi pemecahan atau pemekaran wilayah maka sertifikat-sertifikat tersebut tetap berkekuatan hukum sebagai alas hak;
- Bahwa baik SKT maupun SHM yang paling penting adalah asal usul atau riwayatnya untuk memperoleh apa yang paling kuat, meskipun sertifikat



kekuatan pembuktiannya sempurna;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi-saksi dan ahli tersebut di atas, baik Para Penggugat maupun Para Tergugat dan Turut Tergugat masing-masing menyatakan akan menanggapi bersama-sama dengan Kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil sangkalannya, Para Tergugat telah mengajukan bukti surat berupa asli dan fotokopi yang bermeterai cukup yaitu berupa:

- a. Fotokopi Surat Izin Pembukaan Tanah Nomor II-B-21-152/C/78 tanggal 1 Juni 1978 atas nama Mahmudin yang diterbitkan oleh Camat Cempaka dan Kepala Kampung Cempaka, diberi tanda **bukti T-1**;
- b. Fotokopi Surat Keterangan Tanah Nomor 183/I-15/KC/IX/1996 tanggal 3 September 1996 atas nama Drs. Fajar Panjaitan, diberi tanda **bukti T-2**;
- c. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 23-PPAT/IX/1996 tanggal 4 September 1996 atas bidang tanah sebagaimana Surat Keterangan Tanah Nomor 133/I-15/KC-IV/1996 luas 9.435 m<sup>2</sup> terletak di Jalan Aneka Tambang Kelurahan Cempaka, Kecamatan Cempaka, Kota Banjarbaru, diberi tanda **bukti T-3**;
- d. Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 2423 tanggal 1 April 1998 atas nama Doctorandus Fajar Panjaitan dengan luas 4.808 m<sup>2</sup>, diberi tanda **bukti T-4**;
- e. Fotokopi Surat Kuasa tanggal 30 September 1996 yang ditandatangani oleh Mahmudin sebagai Pemberi Kuasa dan H. M. Alwi, Genterman serta Abdul Azizi sebagai Penerima Kuasa, diberi tanda **bukti T-5**;
- f. Fotokopi Kuitansi tanggal 11 September 1996 untuk Pembayaran Uang Muka Sebidang Tanah SKT 183/I-15/KC/IX/1996, KTP atas nama Mahmudin dan istri Mahmudin, diberi tanda **bukti T-6**;
- g. Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 1419 tanggal 29 April 1996 atas nama Ir. BAMBANG JOKOPRIATMADI, terletak di Jalan Aneka Tambang Kelurahan Cempaka, Kecamatan Cempaka, Kota Banjarbaru, Luas 505 m<sup>2</sup>, hasil pemisahan sertipikat hak milik induk 1151 atas nama Prof. Ir. H. ARIFIN, M.Sc, diberi tanda **bukti T-7**;
- h. Fotokopi Peta Kaplingan, diberi tanda **bukti T-8**;
- i. Fotokopi Notulen Mediasi di Kantor Camat Cempaka tanggal 24 Juni 2020, diberi tanda **bukti T-9**;
- j. Fotokopi Surat Pernyataan tanggal 29 Juni 2020 yang ditandatangani oleh Drs. Suhadi selaku Mantan Camat Cempaka, diberi tanda **bukti T-10**;
- k. Fotokopi Surat Pernyataan tanggal 24 Juni 2020 yang ditandatangani oleh Drs. Syaiful Anwar selaku Mantan Lurah Cempaka, diberi tanda **bukti T-11**;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- l. Fotokopi Surat Peringatan (Somasi) Nomor 01/Peringatan/11/2020 tanggal 23 November 2020 perihal Surat Peringatan Pertama dari Fajar Panjaitan kepada Dr. Ir. Arief Rahman Maulana, M.Si., diberi tanda **bukti T-12**;
- m. Fotokopi Surat Peringatan (Somasi) Nomor 02/Peringatan/12/2020 tanggal 2 Desember 2020 perihal Surat Peringatan Kedua dari Fajar Panjaitan kepada Dr. Ir. Arief Rahman Maulana, M.Si., diberi tanda **bukti T-13**;
- n. Fotokopi Surat Peringatan (Somasi) Nomor 03/Peringatan/12/2020 tanggal 17 Desember 2020 perihal Surat Peringatan Ketiga (Terakhir) dari Fajar Panjaitan kepada Dr. Ir. Arief Rahman Maulana, M.Si., diberi tanda **bukti T-14**;
- o. *Print out* dari *print out* foto, diberi tanda **bukti T-15**;
- p. Fotokopi Surat Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kota Banjarbaru Nomor 175/200-63.72/IV/2020 tanggal 14 April 2020 perihal Mengetahui Luas Tanah Sengketa, diberi tanda **bukti T-16**;
- q. Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 1422 tanggal 29 April 1996 terletak di Jalan Aneka Tambang Kelurahan Cempaka, Kecamatan Cempaka, Kota Banjarbaru, Luas 505 M2, hasil pemisahan dari sertipikat hak milik induk 1151 atas nama Prof. Ir. H. ARIFIN, M.Sc, diberi tanda **bukti T-17**;
- r. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 790/Desa Cempaka tanggal 9 April 1985 atas nama David Pangestu, S.H., dengan luas 9.518 m<sup>2</sup>, diberi tanda **bukti T-18**;
- s. Fotokopi Gambar Hasil Pemeriksaan di Lapangan tanggal 20 April 2021, diberi tanda **bukti T-19**;
- t. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 4677/Kel. Cempaka tanggal 14 Maret 2007 atas nama Rooslelli dengan luas 200 m<sup>2</sup>, diberi tanda **bukti T-20**;
- u. Fotokopi dari *print out* Foto, diberi tanda **bukti T-21**;
- v. Fotokopi Surat Keterangan Hak Atas Tanah Nomor 45/I-15/KC/1984 tanggal 4 Juli 1984 atas nama Wasimin, diberi tanda **bukti T-22-1**;
- w. Fotokopi Surat Tanda Izin Pembukaan Tanah Nomor 023/VIII-4/PAT/1982 tanggal 13 November 1982 atas nama Wasimin, diberi tanda **bukti T-22-2**;
- x. Fotokopi Surat Keterangan Tanah Nomor 55/I-15/KC/170/2003 tanggal 17 Juni 2003 atas nama Rudy Resnawan, diberi tanda **bukti T-22-3**;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat tersebut yang diberi tanda T-1, T-3 sampai dengan T-6, bukti T-9 sampai dengan bukti T-11, bukti T-16, bukti T-19 sampai dengan bukti T-20 telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata cocok, kecuali bukti surat yang diberi tanda T-2, bukti T-7 sampai dengan bukti T-8,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bukti T-12 sampai dengan bukti T-15, bukti T-17 sampai dengan bukti T-18, dan bukti T-21 sampai dengan bukti T-22-3 aslinya tidak diperlihatkan melainkan hanya merupakan fotokopi dari fotokopi, bukti surat mana seluruhnya telah diberi meterai secukupnya;

Menimbang, bahwa selain mengajukan fotokopi surat-surat bukti tersebut di atas, Para Tergugat juga mengajukan saksi-saksi yang di bawah sumpah masing-masing telah memberikan keterangan di muka persidangan, pada pokoknya sebagai berikut:

## 1. Saksi GENTERMAN

- Bahwa ada masalah sengketa tanah antara Penggugat dengan Tergugat;
- Bahwa saksi mengetahui lokasi tanah sengketa di Jalan Aneka Tambang karena saksi memiliki tanah di seberang obyek sengketa (tanah tersebut milik paman saksi namun sertifikatnya dibuat atas nama saksi);
- Bahwa mengenai berapa luas tanah dan batas-batas tanah yang menjadi obyek sengketa saksi tidak tahu;
- Bahwa sepengetahuan saksi, tanah Tergugat awalnya milik Bapak Mahmudin;
- Bahwa saksi memiliki tanah yang berseberangan dengan obyek sengketa sejak tahun 1984;
- Bahwa sekitar tahun 1995 atau tahun 1996, tanah tersebut awalnya oleh Mahmudin melalui perantara Abdul Aziz ditawarkan kepada saksi, namun saksi tidak tertarik karena tidak memiliki uang. Abdul Aziz kemudian meminta saksi untuk menawarkan kepada teman atau tetangga untuk membeli tanah tersebut;
- Bahwa saksi selanjutnya menawarkan kepada Fadjar Panjaitan (Tergugat I) yang merupakan tetangga saksi. Saksi mengatakan kepada Tergugat I bahwa ada yang ingin menjual tanah letaknya berseberangan dengan tanah yang saksi miliki, dan saat itu Tergugat I belum ada memberikan jawaban. Setelah beberapa lama (*untuk lama waktunya saksi lupa*) kemudian Tergugat I meminta kepada saksi untuk ditunjukkan lokasi tanah tersebut dan saat itu yang menunjukkan tanah tersebut adalah Bapak Abdul Aziz dan Bapak Mahmudin;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sepengetahuan saksi setelah sekitar 1 tahun barulah terjadi kesepakatan jual beli tanah di sana karena pada saat itu saksi dipanggil sebagai saksi pembayaran atas tanah tersebut tahun 1996;
- Bahwa terkait alas hak tanah tersebut saksi tidak tahu, demikian juga dengan berapa harga serta luas tanah yang dijual;
- Bahwa saksi tidak mengetahui berapa lama Tergugat memelihara tanah tersebut karena pada tahun 2002 saksi pindah ke Kalimantan Tengah sampai dengan saksi pensiun, baru sekarang ini saksi pulang kembali ke Banjarbaru;
- Bahwa saksi tidak mengetahui siapa yang menguasai tanah tersebut sekarang, namun untuk tanah saksi tetap berada di sana;
- Bahwa bentuk surat yang menjadi alas hak tanah saksi dengan surat milik Bapak Mahmudin adalah sama karena awalnya itu adalah surat izin untuk penggarapan;
- Bahwa pada tahun 1996, saksi tidak pernah mendengar adanya tumpang tindih di lokasi yang berdekatan dengan tanah milik saksi;
- Bahwa saksi hanya pernah menawarkan tanah dan menyaksikan pembayarannya saja di rumah Fadjar Panjaitan (Tergugat I), namun untuk masalah administrasi surat menyurat termasuk kuitansi jual beli dilakukan dimana saksi tidak mengetahuinya;
- Bahwa sepengetahuan saksi sejak tahun 1996 sampai dengan tahun 2002, yang menguasai tanah obyek sengketa adalah Fadjar Panjaitan (Tergugat I) karena saksi kadangkala melihat Tergugat I datang untuk membersihkan tanahnya;
- Bahwa dalam menawarkan tanah Bapak Mahmudin kepada Tergugat I, saksi tidak mendapatkan upah;

## 2. Saksi Drs. SYAIFUL ANWAR

- Bahwa saksi tidak kenal dengan Para Penggugat dan mengenal Para Tergugat, namun tidak ada hubungan keluarga maupun pekerjaan dengan Para Tergugat;
- Bahwa saksi bekerja di Kelurahan Cempaka sebagai Lurah pada tahun 1996 sampai dengan tahun 1998;
- Bahwa dalam bukti surat tertanda T-2 benar terdapat tanda tangan saksi sebagai Lurah dan bukti T-12 merupakan surat pernyataan yang dibuat oleh saksi;

Halaman 46 dari 82 Putusan Nomor 95/Pdt.G/2020/PN Bjb



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dahulu Bapak Mahmudin memohon izin pembukaan lahan atau izin garap (T-1), setelah pihak Kantor Kelurahan Cempaka survey ke lapangan untuk mengukur tanah tersebut kemudian diterbitkan SKT Nomor 133 kepada Bapak Mahmudin. Selanjutnya tanah sebagaimana SKT 133 tersebut dibeli oleh Fadjar Panjaitan (Tergugat I) sehingga diterbitkan SKT Nomor 183 atas nama Fadjar Panjaitan;
- Bahwa aturan terdahulu apabila mau balik nama maka SKT lama (SKT Nomor 133) ditarik oleh Kelurahan baru kemudian diterbitkan surat yang baru yaitu SKT Nomor 183;
- Bahwa dahulu tidak ada permasalahan karena apabila tanah tersebut bermasalah maka Kelurahan Cempaka tidak akan mengeluarkan SKT yang baru;
- Bahwa saksi mengenal Camat Cempaka yang menjabat pada saat itu yaitu Bapak Suhadi. Pada saat itu Camat Cempaka ikut memeriksa ke lapangan;
- Bahwa tanah tersebut berbentuk segi empat dan agak miring di bagian belakang;
- Bahwa saksi membuat surat pernyataan karena saksi sebagai pribadi dan Lurah yang menjabat saat itu merasa bertanggung jawab saat diterbitkannya SKT Nomor 183 dan meluruskan adanya kekeliruan dimana SKT Nomor 183 tidak terdaftar di Regeister Buku Tanah di Kelurahan yang merupakan kesalahan stafnya. Namun di dalam SKT Nomor 183 adalah benar tanda tangan saksi sebagai Lurah yang menjabat dan SKT Nomor 183 diterbitkan berasal dari SKT Nomor 133 yang telah diregister;
- Bahwa pada waktu itu surat SKT termasuk ke dalam surat keputusan pemerintah dan untuk pembuatannya tidak bisa melalui pribadi tapi harus melalui instansi yang berwenang;
- Bahwa benar pada saat itu Camat juga bertindak sekaligus sebagai PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) sehingga berwenang untuk membuat Akta Jual Beli;
- Bahwa dalam akta jual beli tersebut yang diperjualbelikan adalah SKT Nomor 133 dan dengan dasar tersebut saksi menerbitkan balik nama dari SKT Nomor 133 menjadi SKT Nomor 183 atas nama Fadjar Panjaitan;

Halaman 47 dari 82 Putusan Nomor 95/Pdt.G/2020/PN Bjb

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dahulu di Kelurahan bisa dilakukan balik nama SKT tanpa adanya AJB, asalkan ada kuitansi jual beli. Namun apabila ada AJB, maka semakin memperkuat, AJB untuk keperluan di BPN;
- Bahwa SKT Nomor 133 ditarik atau dimatikan oleh Kelurahan karena sudah menjadi aturan dari pemerintah pada saat itu untuk menghindari adanya tumpang tindih tanah;
- Bahwa pada saat balik nama SKT Nomor 133 menjadi SKT Nomor 183, saksi tidak ingat ada kuitansinya atau tidak;
- Bahwa kekeliruan dalam tidak tercatatnya SKT Nomor 183 dalam Buku Register Tanah di Kelurahan tidak ada akibat hukumnya karena SKT tersebut diterbitkan ada dasarnya dan fungsi Buku Register Tanah hanya untuk pencatatan dan tertib administrasi penomoran saja;
- Bahwa untuk balik nama SKT, apabila tidak ada Akta Jual Beli masih bisa dikabulkan namun apabila tidak ada kuitansi maka tidak dapat dikabulkan untuk balik nama SKT;

### 3. Saksi M. SUHADI

- Bahwa saksi tidak kenal dengan Para Penggugat dan Tergugat II, dan mengenal Tergugat I namun tidak ada hubungan keluarga maupun hubungan pekerjaan dengan Tergugat I;
- Bahwa saksi pernah menjabat sebagai Camat di Kecamatan Cempaka tahun 1992 sampai dengan tahun 1997;
- Bahwa ada surat tanah yang masih *verklaring* atau surat izin pembukaan lahan yang dahulu masih ditandatangani Kepala Padang, dahulu apabila masyarakat ingin membeli tanah maka *verklaring* tersebut harus diganti menjadi SKT terlebih dahulu baru diproses AJB;
- Bahwa Camat sekaligus PPAT pada saat itu dan sudah dilengkapi dengan pelatihan;
- Bahwa pada bukti T-3 benar merupakan tanda tangan saksi di AJB, Syaiful Anwar sebagai Lurah, dan Matleh yang merupakan pencatat;
- Bahwa terkait kuitansi jual beli, saksi tidak pernah tahu;
- Bahwa *verklaring* dibuat menjadi SKT oleh Kelurahan dan tidak ada jual beli karena masih tercatat atas nama pemilik yang sama (*verklaring* atas nama Mahmudin ditingkatkan menjadi SKT atas nama Mahmudin) selanjutnya berkas tersebut dikirim ke Kecamatan dan dilakukan peninjauan lokasi serta dibuatkan berita acaranya,

Halaman 48 dari 82 Putusan Nomor 95/Pdt.G/2020/PN Bjb

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 48





selanjutnya apabila tidak ditemukan permasalahan maka dapat diproses AJB dan kemudian diterbitkan SKT atas nama Fajar Panjaitan;

- Bahwa apabila pada saat peninjauan lokasi ada tumpang tindih batas dan masalah lainnya maka SKT tidak akan ditandatangani oleh Camat, sehingga SKT yang sudah ditandatangani Camat merupakan SKT yang bebas tumpang tindih;
- Bahwa AJB dibuat sebagai bukti yang sah bahwa telah terjadi transaksi jual beli;
- Bahwa AJB tersebut kemudian dilaporkan oleh Kecamatan (rekapnya), dimana AJB dibuat 3 (tiga) rangkap dan 1 (satu) rangkapnya dilaporkan ke BPN;
- Bahwa yang dilaporkan kepada BPN adalah AJB, bukan SKT Nomor 133 atas nama Mahmudin. Adapun SKT Nomor 133 ditarik oleh Kelurahan untuk diarsipkan;
- Bahwa dasar AJB yaitu para pihak menghadap dan bersepakat perihal harga jual belinya;
- Bahwa saksi melaporkan ke BPN dalam kapasitas saksi sebagai PPAT, oleh karena itu yang dilaporkan oleh saksi adalah berkas AJBnya;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi-saksi tersebut di atas, baik Para Penggugat maupun Para Tergugat serta Turut Tergugat masing-masing menyatakan akan menanggapi bersama-sama dengan Kesimpulan;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat telah mengajukan bukti surat berupa asli dan fotokopi yang bermaterai cukup yaitu berupa:

- a. Fotokopi Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 1416 tanggal 29 April 1996 atas nama NURCHAERANI dengan luas 505 m<sup>2</sup>, diberi tanda **bukti TT-1**;
- b. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 1417 tanggal 29 April 1996 atas nama Ir. ASRUL ARIFIN dengan luas 505 m<sup>2</sup>, diberi tanda **bukti TT-2**;
- c. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 1418 tanggal 29 April 1996 atas nama ACHMAD DJUNAIDI, SE dengan luas 505 m<sup>2</sup>, diberi tanda **bukti TT-3**;
- d. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 1423 tanggal 29 April 1996 atas nama Prof. Ir. H. ARIFIN, M.Sc dengan luas 505 m<sup>2</sup>, diberi tanda **bukti TT- 4**;
- e. Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 2423 tanggal 1 April 1998 atas nama Doctorandus Fajar Panjaitan dengan luas 4.808 m<sup>2</sup>, diberi tanda **bukti TT-5**;



Menimbang, bahwa bukti-bukti surat tersebut yang diberi tanda bukti TT-1 sampai dengan bukti TT-5 telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata cocok, bukti surat mana seluruhnya telah diberi meterai secukupnya;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat tidak mengajukan saksi di persidangan;

Menimbang, bahwa untuk memperoleh gambaran yang jelas terhadap obyek sengketa berupa tanah maka Majelis Hakim melakukan pemeriksaan setempat di lokasi obyek sengketa pada hari Selasa, tanggal 20 April 2021 dengan hasil Pemeriksaan Setempat sebagaimana termuat lengkap dalam Berita Acara Persidangan;

Menimbang, bahwa Para Penggugat dan Para Tergugat masing-masing telah mengajukan Kesimpulan secara tertulis tanggal 12 Juli 2021, sedangkan Turut Tergugat tidak mengajukan Kesimpulannya;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

##### **DALAM KONVENSI**

##### **DALAM PROVISI:**

Menimbang, bahwa pada pokoknya tuntutan provisi Para Penggugat adalah memerintahkan kepada Para Tergugat untuk tidak melakukan atau menghindarkan diri dari perbuatan-perbuatan yang melanggar hukum, mengalihkan kepemilikan obyek sengketa, menghentikan aktivitas pembangunan, sampai dengan perkara ini memperoleh kekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa yang dimaksud tuntutan provisionil adalah tuntutan yang berisikan agar hakim menjatuhkan putusan yang sifatnya mendesak dilakukan terhadap salah satu pihak dan bersifat sementara, bukan mengenai pokok perkara;

Menimbang, bahwa dalam praktek peradilan sebagaimana dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1070K/Sip/1972 tanggal 14 Mei 1973 dalam pertimbangannya menyatakan bahwa makna dari Pasal 191 ayat (1) Rbg/180 HIR tentang tuntutan provisional (*provisioneelees*) adalah suatu permohonan yang diajukan oleh Penggugat untuk memperoleh tindakan sementara dari Majelis Hakim selama proses persidangan gugatan sedang



berlangsung. Sifat/isi dari tindakan sementara tersebut bukan mengenai “materi pokok sengketa” yang akan ditentukan dalam putusan akhir oleh Majelis Hakim nantinya, jika tuntutan provisionil tersebut menyangkut tentang materi pokok perkara, maka tuntutan ini harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa dengan mengacu pada kaidah sebagaimana tertuang dalam putusan Mahkamah Agung RI tersebut maka tuntutan provisional supaya Majelis Hakim memerintahkan kepada Para Tergugat untuk tidak melakukan atau menghindarkan diri dari perbuatan-perbuatan yang melanggar hukum, mengalihkan kepemilikan obyek sengketa, menghentikan aktivitas pembangunan, menurut penilaian Majelis Hakim hal tersebut sudah termasuk materi pokok perkara karena berkaitan erat dengan siapa yang berhak atas obyek sengketa sehingga diperlukan pembuktian lebih lanjut;

Menimbang, bahwa oleh karena tuntutan provisional tersebut sudah menyangkut masalah materi pokok perkara, maka tuntutan provisional tersebut tidak beralasan dan haruslah dinyatakan ditolak;

## DALAM EKSEPSI:

Menimbang, bahwa dalam jawabannya, Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. *Legal standing* Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi tidak jelas karena Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi tidak mempunyai kepentingan terhadap apa yang dilakukan oleh , Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi;
2. Gugatan Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi kurang pihak (*plurium litis consortium*) karena Lurah Cempaka dan Camat Cempaka sebagai pihak yang menerbitkan Surat Keterangan Tanah Nomor 183/I-15/KC/IX/1996 tidak ditarik sebagai pihak dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa dalam jawabannya, Turut Tergugat juga telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa benar objek sengketa tersebut terletak di Jalan Aneka Tambang, Kelurahan Cempaka, Kecamatan Cempaka, Kota Banjarbaru (dahulu dalam wilayah administratif Kabupaten Banjar) dengan rincian 11 (sebelas) sertifikat hak milik yang merupakan hasil pemisahan dari Sertifikat Hak Milik Nomor 1151;
2. Bahwa Turut Tergugat sudah benar melakukan penerbitan sertifikat tersebut juga sudah melakukan dengan sebaik mungkin dan tidak ada



kekeliruan, sesuai prosedur yang berlaku pada saat itu dengan tahapan-tahapan yang sebagaimana mestinya;

3. Bahwa benar di dalam posita Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi pada point 7 pada bulan Juni 2020 Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi telah mengajukan pengembalian batas bidang-bidang tanah dimaksud kepada Kantor Pertanahan Kota Banjarbaru (Turut Tergugat), dengan maksud memperhatikan ulang ukuran, batas-batas, posisi dan letak tanah. Tetapi belum dapat di proses lebih lanjut dikarenakan warkah atas sertifikat-sertifikat tersebut belum di temukan sampai dengan saat ini di arsip Kantor Pertanahan Kota Banjarbaru (Turut Tergugat);

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi dari Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi tersebut di atas, Majelis Hakim memberikan pertimbangan sebagai berikut:

**Ad.1. Legal standing Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi tidak jelas**

Menimbang, bahwa terkait materi eksepsi ini Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi mendalilkan bahwa *legal standing* Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi tidak jelas karena bidang tanah Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi sangat jelas berbatasan dengan rencana jalan lebar 5m dan riwayatnya berasal dari SHM Nomor 1151 atas nama Ir. H. Arifin yang kemudian dilakukan pemecahan sejumlah 48 kavling, dulu berbatasan langsung sebelah selatan dengan bidang tanah milik Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi sebagaimana Izin Pembukaan Lahan Nomor II-B-21-152/C/78 tanggal 2 Mei 1978 dan kemudian menjadi Surat Keterangan Lurah Nomor 133/I-15/KC-IV/1996 atas nama Mahmudin yang selanjutnya dilakukan transaksi jual beli dan dilakukan balik nama menjadi Surat Keterangan Tanah Nomor 183/I-15/KC/IX/1996 atas nama Drs. Fajar Panjaitan, sehingga Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi tidak ada kepentingan mengajukan gugatan terhadap Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi karena tidak adanya tumpang tindih tanah dengan Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa setelah meneliti secara cermat isi gugatan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi dihubungkan dengan dalil-dalil eksepsi Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi pada bagian ini, dikaitkan pula dengan tanggapan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat



Rekonvensi atas eksepsi tersebut ternyata bahwa hal-hal yang dikemukakan oleh Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi telah menyangkut pembuktian dalam pokok perkara yang harus dianalisis dan dihubungkan dengan bukti-bukti para pihak, apakah benar tanah tersebut tidaklah tumpang tindih atau tidak sebagaimana yang dipersoalkan oleh Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi dalam eksepsinya barulah dapat ditentukan dalam pembahasan materi pokok perkara, atas dasar itu maka eksepsi Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi pada bagian ini tidaklah tepat dan tidak beralasan menurut hukum sehingga haruslah ditolak;

**Ad.2. Gugatan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi kurang pihak (*plurium litis consortium*)**

Menimbang, bahwa terkait materi eksepsi ini Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi mendalilkan gugatan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi kurang pihak karena sebagaimana posita gugatan angka 10 dan petitum angka 6 dalam gugatan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi dimohonkan agar menyatakan surat yang diterbitkan Lurah Cempaka cacat dan batal demi hukum, tetapi pihak yang menerbitkan Surat Keterangan Tanah Nomor 183/I-15/KC/IX/1996 atas nama Drs. Fajar Panjaitan tersebut tidak dijadikan pihak dalam perkara *a quo* sehingga gugatan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi cacat formil;

Bahwa menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung RI:

- Putusan Mahkamah Agung RI No. 305 K/Sip/1971 tanggal 16 Juni 1971 disebutkan hanya Penggugatlah yang berwenang untuk menentukan siapa-siapa yang akan digugatnya; (lihat buku Rangkuman Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, Cet. II, 1993, hal. 290);
- Putusan Mahkamah Agung R.I No. 995 K/Sip/1975 tanggal 8 Agustus 1975 antara lain disebutkan: bagi pengajuan gugat haruslah ada sesuatu hak yang dilanggar oleh orang lain untuk dapat menarik yang bersangkutan sebagai Tergugat dalam suatu proses peradilan;

Menimbang, bahwa menurut pendapat Majelis Hakim dengan tidak ditariknya pihak Kelurahan dan Kecamatan sebagai pihak dalam perkara *a quo*, tidaklah berarti bahwa gugatan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi mengandung cacat formil karena sejauh mana urgensinya pihak-pihak yang dipersoalkan oleh Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi dalam eksepsinya membutuhkan pembuktian lebih lanjut dan





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sudah menyangkut pokok perkara, sehingga eksepsi ini tidak beralasan hukum dan harus pula ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh uraian dan pertimbangan sebagaimana tersebut di atas, maka Majelis Hakim berkesimpulan bahwa seluruh eksepsi yang diajukan oleh Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi tidaklah beralasan menurut hukum oleh karenanya haruslah ditolak seluruhnya;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap eksepsi yang diajukan oleh Turut Tergugat dalam jawabannya akan Majelis Hakim pertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa setelah mencermati uraian eksepsi yang diajukan oleh Turut Tergugat, Majelis Hakim memandang bahwa seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Turut Tergugat bukanlah merupakan materi tangkisan terhadap dalil-dalil yang dikemukakan oleh Para Penggugat dalam surat gugatannya serta bukan pula merupakan bentuk atau jenis eksepsi yang dikenal dalam hukum acara perdata, sehingga terhadap seluruh materi yang dituangkan oleh Turut Tergugat dalam jawabannya tidaklah perlu dipertimbangkan lebih lanjut oleh Majelis Hakim;

### **DALAM POKOK PERKARA:**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa berdasarkan *asas audi et alteram partem*, terhadap pihak Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi dan pihak Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi serta Turut Tergugat yang bersengketa telah diberikan kesempatan yang cukup dan seimbang dalam melakukan upaya saling mempertahankan dan membuktikan kebenaran peristiwa ataupun dalil-dalil yang mereka ajukan sebagai sengketa di muka persidangan;

Menimbang, bahwa dalil pokok gugatan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi pada pokoknya adalah sebagai berikut:

- Bahwa Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi merupakan pemilik kavling-kavling bidang tanah yang merupakan pemecahan dari Sertipikat Hak Milik Nomor 1151 Tahun 1996 terletak di Jalan Aneka Tambang RT 003 RW 001, Kelurahan Cempaka, Kecamatan Cempaka, Kota Banjarbaru (dahulu dalam wilayah administratif Kabupaten Banjar), dengan rincian sebagai berikut:



- a. Tanah Milik Penggugat 1 seluas 1025 m<sup>2</sup>, sebagaimana disebutkan dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 01424, dengan batas-batas:
- Sebelah utara berbatasan dengan tanah milik BAMBANG JOKO/Dr.BUYUNG/A.DJUNAIDI, S.E.;
  - Sebelah selatan berbatasan dengan tanah milik Ir. H. ASRUL ARIFIEN, MT. / A. DJUNAIDI, S.E.;
  - Sebelah timur berbatasan dengan tanah milik Dr. Ir.ARIEF RAHMAD MAULANA, M.Si.;
  - Sebelah barat berbatasan dengan tanah milik Prof. Dr.Ir.H.ARIFIN.M.Sc.;
- b. Tanah Milik Penggugat 1 seluas 505 M<sup>2</sup>, sebagaimana disebutkan dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 01425, dengan batas-batas:
- Sebelah utara berbatasan dengan tanah milik BAMBANG JOKO/Dr.BUYUNG;
  - Sebelah selatan berbatasan dengan Jalan Kebun;
  - Sebelah timur berbatasan dengan tanah milik Dr.BUYUNG;
  - Sebelah barat berbatasan dengan tanah milik HEZY H./ Dr. Ir.ARIEF RAHMAD MAULANA, M.Si.
- c. Tanah Milik Penggugat 2 seluas 505 M<sup>2</sup>, sebagaimana disebutkan dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 01421, dengan batas-batas:
- Sebelah utara berbatasan dengan Jalan Kebun;
  - Sebelah selatan berbatasan dengan tanah milik EDY HASBI;
  - Sebelah timur berbatasan dengan tanah milik AR.SAIDY;
  - Sebelah barat berbatasan dengan tanah milik Dr.BUYUNG
- d. Tanah Milik Penggugat 3 seluas 505 M<sup>2</sup>, sebagaimana disebutkan dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 10818, dengan batas-batas:
- Sebelah utara berbatasan dengan Jalan Kebun;
  - Sebelah selatan berbatasan dengan tanah milik ABD.HARIS/EDY HASBI;
  - Sebelah timur berbatasan dengan Jalan Raya Aneka Tambang;
  - Sebelah barat berbatasan dengan tanah milik Drs.M. FATHOMY ARIEF



- e. Tanah Milik Penggugat 4 seluas 1.530 M<sup>2</sup>, sebagaimana disebutkan dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 10972, dengan batas-batas:
- Sebelah utara berbatasan dengan Jalan Kebun;
  - Sebelah selatan berbatasan dengan Jalan;
  - Sebelah timur berbatasan dengan tanah milik Dr.MARKONI;
  - Sebelah barat berbatas dengan tanah milik BAMBANG JOKO;
- f. Tanah Milik Penggugat 5 seluas 2.020 M<sup>2</sup>, sebagaimana yang disebutkan dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 01429, dengan batas-batas:
- Sebelah utara berbatasan dengan Jalan Kebun;
  - Sebelah selatan berbatasan dengan tanah milik TITIN /RUSIDA;
  - Sebelah timur berbatas dengan Jalan Raya Aneka Tambang;
  - Sebelah barat berbatas dengan tanah milik Ir.H.M.SYARBINI, MP;
- g. Tanah Milik Penggugat 6 seluas 505 M<sup>2</sup>, sebagaimana disebutkan dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 01418, dengan batas-batas:
- Sebelah utara berbatasan dengan Jalan Kebun;
  - Sebelah selatan berbatasan dengan tanah milik HEZY H. / Dr. Ir. ARIEF RAHMAD MAULANA, M.Si.;
  - Sebelah timur berbatasan dengan tanahmilik BAMBANG JOKO;
  - Sebelah barat berbatasan dengan tanah milik Ir.H.ASRUL ARIFIN, MT;
- h. Tanah Milik Penggugat 7 seluas 505 M<sup>2</sup>, sebagaimana disebutkan dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 01423, dengan batas-batas:
- Sebelah utara berbatasan dengan tanah milik KASNAN/Ir.H.ASRUL ARIFIN, MT.;
  - Sebelah selatan berbatasan dengan tanah milik Ir.H.M.SYARBINI, MP.;
  - Sebelah timur berbatasan dengan tanah milik HEZY H. / Dr. Ir.ARIEF RAHMAD MAULANA, M.Si.;
  - Sebelah barat berbatasan dengan tanah kosong/Koridor;
- i. Tanah Milik Penggugat 8 seluas 505 M<sup>2</sup>, sebagaimana disebutkan dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 01416, dengan batas-batas:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah utara berbatasan dengan Jalan Kebun;
- Sebelah selatan berbatasan dengan tanah milik Prof. Dr.Ir.H.ARIFIN.M.Sc.;
- Sebelah timur berbatasan dengan tanah milik Ir.H. ASRUL ARIFIN, MT.;
- Sebelah barat berbatasan dengan tanah kosong/Koridor;

j. Tanah Milik Penggugat 9 seluas 505 M<sup>2</sup>, sebagaimana disebutkan dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 01417, dengan batas-batas:

- Sebelah utara berbatasan dengan Jalan kebun;
- Sebelah selatan berbatasan dengan tanah milik Prof.Dr.Ir.H.Arifin. M.Sc. / H.HERZY / Dr.Ir. ARIEF RAHMAD MAULANA, M.Si.;
- Sebelah timur berbatasan dengan tanah milik A. DJUNAIDI,S.E.;
- Sebelah barat berbatasan dengan tanah milik Ir. H. ASRUL ARIFIN, MT.;

k. Tanah Milik Penggugat 10 seluas 505 M<sup>2</sup>, sebagaimana disebutkan dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 01419, dengan batas-batas:

- Sebelah utara berbatas dengan Jalan;
- Sebelah selatan berbatasan dengan tanah milik HEZY H. / Dr. Ir.ARIEF RAHMAD MAULANA, M.Si.;
- Sebelah timur berbatasan dengan tanah milik Dr. BUYUNG;
- Sebelah barat berbatas dengan tanah milik A. DJUNAIDI,S.E.;

- Bahwa Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi secara tanpa izin merampas hak kepemilikan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi dengan menyerobot dan merusak patok atau pagar pembatas serta selanjutnya Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi mendirikan bangunan patok-patok kayu dan pagar cor/beton sehingga merusak tanah dan segala sesuatu yang tumbuh di atas obyek bidang tanah kavling milik Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi;
- Bahwa Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi mendasarkan tindakannya yang demikian dengan alasan memiliki dasar berupa Surat Keterangan Tanah (SKT) Nomor 183/1-15/KC/17/1996 tanggal 3 September 1996 atas nama Drs. Fajar Panjaitan (Tergugat I) dimana tanah sebagaimana dimaksud dalam SKT tersebut tidaklah terletak di atas bidang tanah-tanah kavling milik Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat

Halaman 57 dari 82 Putusan Nomor 95/Pdt.G/2020/PN Bjb



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rekonvensi dan SKT dimaksud tidak terdaftar dalam Buku Register Tanah pada Kelurahan Cempaka;

Menimbang, bahwa dalam Jawabannya, Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi pada pokoknya menyatakan bahwa Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi lah yang melakukan perbuatan melawan hukum dengan mendirikan bangunan pagar pembatas permanen terhadap bidang tanah milik Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi sebagaimana Surat Keterangan Tanah (SKT) Nomor 183/1-15/KC/17/1996 tanggal 3 September 1996 atas nama Drs. Fajar Panjaitan;

Menimbang, bahwa dalam Jawabannya, Turut Tergugat pada pokoknya menyatakan bahwa Surat Keterangan Tanah (SKT) Nomor 183/1-15/KC/17/1996 pernah digunakan Tergugat untuk mendaftarkan tanah dimana sebagian dari luas bidang tanah diterbitkan menjadi Sertipikat Hak Milik Nomor 2423 tanggal 1 April 1998 atas nama Drs. Fajar Panjaitan dengan luas 4.808 m<sup>2</sup>;

Menimbang, bahwa atas dasar gugatan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi dan jawaban Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi serta Turut Tergugat tersebut, maka yang menjadi permasalahan hukum dalam perkara ini adalah:

- Siapakah yang berhak atas tanah yang menjadi obyek sengketa?
- Apakah benar perbuatan Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi menyerobot dan merusak patok atau pagar pembatas serta selanjutnya Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi mendirikan bangunan patok-patok kayu dan pagar cor/beton sehingga merusak tanah dan segala sesuatu yang tumbuh di atas obyek sengketa merupakan perbuatan melawan hukum?

Menimbang, bahwa oleh karena dalil gugatan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi disangkal oleh Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi, maka Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi wajib membuktikan dalil-dalil gugatannya (*Actori Incumbit Onus Probandi*), dan kepada Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi wajib pula membuktikan dalil-dalil sangkalannya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya di persidangan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi telah mengajukan surat-surat bukti tertanda P-1A sampai dengan P-43 serta 7 (tujuh) orang saksi dan 1 (satu) orang ahli, sedangkan untuk membuktikan dalil-dalil





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bantahannya Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi telah mengajukan surat-surat bukti tertanda T1.2-1 sampai dengan T1.2-22.3 serta 3 (tiga) orang saksi sementara Turut Tergugat telah mengajukan surat-surat bukti tertanda TT-1 sampai dengan TT-5, tanpa menghadirkan saksi;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Majelis Hakim menegaskan bahwa hanya akan mempertimbangkan bukti-bukti yang telah diajukan oleh para pihak berperkara, sepanjang relevan untuk dipertimbangkan dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap pokok permasalahan yang pertama terkait siapakah yang paling berhak atas tanah yang menjadi obyek sengketa akan Majelis Hakim pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa tentang obyek sengketa sebagaimana dalam Berita Acara Pemeriksaan Setempat diperoleh fakta bahwa baik pihak Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi maupun pihak Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi menunjuk pada obyek yang sama sementara di satu sisi Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi menerangkan adalah miliknya, namun di sisi lain Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi juga menerangkan bahwa obyek sengketa tersebut merupakan miliknya, maka sebelum mempertimbangkan siapa yang paling berhak atas obyek sengketa Majelis Hakim akan terlebih dahulu mempertimbangkan asal-usul atau riwayat obyek sengketa tanah yang terletak di Jalan Aneka Tambang RT 003 RW 001, Kelurahan Cempaka, Kecamatan Cempaka, Kota Banjarbaru;

Menimbang, bahwa bukti P-1A sampai dengan bukti P-10 dimana bukti P-6 adalah bukti yang sama dengan yang diajukan oleh Turut Tergugat tertanda bukti TT-3, bukti P-7 adalah bukti yang sama dengan yang diajukan oleh Turut Tergugat tertanda bukti TT-4, bukti P-8 adalah bukti yang sama dengan yang diajukan oleh Turut Tergugat tertanda bukti TT-1, bukti P-9 adalah bukti yang sama dengan yang diajukan oleh Turut Tergugat tertanda bukti TT-2, dan bukti P-10 adalah bukti yang sama dengan yang diajukan oleh Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi tertanda bukti T1.2-7, seluruhnya merupakan sertifikat hak milik yang diterbitkan oleh Turut Tergugat pada tanggal 29 April 1996 dengan surat ukur tertanggal 25 April 1996 yang menjadi klaim dasar kepemilikan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi terhadap obyek sengketa;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim cermati bukti P-1A sampai dengan bukti P-10 seluruhnya awalnya terdaftar atas nama Prof. Ir. H. Arifin M.

Halaman 59 dari 82 Putusan Nomor 95/Pdt.G/2020/PN Bjb

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sc. sebagai pemegang hak yang merupakan hasil pemecahan dari Sertipikat Hak Milik M. 1151. Bahwa selanjutnya terjadi perubahan nama pemegang hak milik (kecuali terhadap bukti P-7) dikarenakan adanya perbuatan hukum jual beli tanah dari Prof. Ir. Arifin M. Sc kepada pihak lainnya, yaitu:

- Hezy Huzainah berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 863/JB/VI/C/1996 tanggal 21 Juni 1996 yang selanjutnya dijual kembali kepada Penggugat I berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 154 Tahun 2012 sebagaimana bukti P-1A;
- Penggugat I berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 859/JB/VI/C/1996 tanggal 21 Juni 1996 sebagaimana bukti P-1B dan bukti P-43;
- Penggugat II berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 864/JB/VI/C/1996 tanggal 21 Juni 1996 sebagaimana bukti P-2;
- Penggugat III berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 858/JB/VI/C/1996 tanggal 21 Juni 1996 sebagaimana bukti P-3;
- Penggugat IV berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 854/JB/VI/C/1996 tanggal 21 Juni 1996 sebagaimana bukti P-4;
- Penggugat V berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 1071/JB/IX/C/1996 tanggal 10 September 1996 sebagaimana bukti P-5;
- Penggugat VI berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 861/JB/VI/C/1996 tanggal 21 Juni 1996 sebagaimana bukti P-6;
- Penggugat VIII berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 865/JB/VI/C/1996 tanggal 21 Juni 1996 sebagaimana bukti P-8;
- Penggugat IX berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 862/JB/VI/C/1996 tanggal 21 Juni 1996 sebagaimana bukti P-9;
- Penggugat X berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 859/JB/VI/C/1996 tanggal 21 Juni 1996 sebagaimana bukti P-10;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Syahriah dahulu pada tahun 1990-an Bapak Arifin mencari tanah untuk pada dosen Unlam dan dikarenakan saksi Syahriah mengetahui bahwa Thalib ingin menjual tanahnya yang sekarang menjadi obyek sengketa maka saksi Syahriah menjadi perantara dengan harga Rp7.500,00 (tujuh ribu lima ratus rupiah) per meternya dan pada saat itu tanahnya tidak bermasalah dan tidak dalam sengketa apapun sehingga saksi Syahriah juga membeli tanah di sana secara kavlingan namun sudah dijual kembali kepada Bapak Rusmadi. Namun demikian, hal terkait obyek sengketa tanah yang dahulu merupakan milik Thalib yang kemudian dibeli oleh Bapak Arifin bertentangan dengan keterangan saksi yang dihadirkan oleh Para



Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi yaitu saksi Genterman yang menjelaskan bahwa tanah tersebut awalnya adalah milik Bapak Mahmudin yang kemudian melalui perantara Abdul Aziz ditawarkan kepada saksi Genterman namun dikarenakan saksi Genterman tidak memiliki uang maka oleh saksi Genterman ditawarkan kepada Tergugat I dan sekitar 1 tahun barulah terjadi kesepakatan jual beli dimana saksi Genterman dipanggil untuk menjadi saksi pembayaran atas tanah tersebut pada tahun 1996;

Menimbang, bahwa terhadap pertentangan keterangan saksi tersebut Majelis Hakim memberikan pendapat sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Sanusi yang merupakan penggarap tanah di lokasi tersebut sejak tahun 1978 menjelaskan bahwa pada tahun 1978 saksi Sanusi bersama dengan Mahmudin yang merupakan ipar saksi Sanusi mengajukan permohonan penggarapan tanah untuk keperluan perkebunan kepada Kepala Padang Cempaka dan kemudian diberikan Izin Pembukaan Lahan atas nama Mahmudin (*vide* bukti T1.2-1) meskipun pengelolaannya dilakukan bersama-sama dengan saksi Sanusi. Bahwa sampai dengan saat ini saksi Sanusi masih menggarap tanah tersebut sebagaimana T1.2-1 dimana menurut keterangan saksi Sanusi tanah yang saksi Sanusi kelola sampai dengan sekarang berbatasan langsung dengan tanah milik Bapak Thalib yang sudah dijual kepada dosen-dosen, hal mana diperkuat dengan keterangan saksi Syahrudin Anshori yang memiliki tanah yang berbatasan langsung dengan obyek sengketa sejak tahun 1995 menyatakan bahwa tanah yang dibangun tembok-tembok pembatas merupakan milik dosen-dosen dimana dahulu pada tahun 1996 saksi Syahrudin Anshori bersama dengan almarhum ayahnya dengan Bapak Ir. Arifin dan Bapak Rusmadi pernah membahas batas tanah yaitu sama-sama memberi jalan selebar 2 meter dan hingga saat ini batasnya masih ada;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut, keterangan saksi Genterman yang menjelaskan bahwa tanah tersebut dahulu adalah milik Mahmudin yang kemudian dijual kepada Tergugat I namun nyatanya saksi Genterman tidak mengetahui secara jelas batas-batas tanah yang dimaksud dikarenakan penunjukkan lokasi tanah dilakukan langsung oleh Mahmudin dan Abdul Aziz, hal mana bertentangan dengan keterangan saksi Sanusi yang merupakan penggarap tanah di dekat obyek sengketa sejak tahun 1978 dan keterangan saksi Syahrudin Anshori selaku pemilik tanah yang berbatasan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

langsung dengan obyek sengketa, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa terhadap keterangan saksi Genterman tersebut patutlah untuk dikesampingkan;

Menimbang, bahwa dengan demikian berdasarkan alat bukti surat dan saksi-saksi yang diajukan, Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi dapat menerangkan bahwa obyek sengketa adalah tanah yang dahulunya dikuasai oleh Thalib yang kemudian dibeli oleh Penggugat Konvensi VII/Tergugat Rekonvensi VII dimana pada saat dibeli tanah tersebut tidak ada masalah dan tidak dalam sengketa apapun, selanjutnya oleh Penggugat Konvensi VII/Tergugat Rekonvensi VII tanah tersebut didaftarkan sebagaimana SHM 1151 dan terhadap SHM 1151 dilakukan pemecahan sertifikat sebagaimana SHM Nomor 1424, SHM Nomor 1425, SHM Nomor 1421, SHM Nomor 10818, SHM Nomor 10972, SHM Nomor 1429, SHM Nomor 1418, SHM Nomor 1423, SHM Nomor 1416, SHM Nomor 1417, dan SHM Nomor 1419 yang kemudian oleh Penggugat Konvensi VII/Tergugat Rekonvensi VII dijual kembali kepada Penggugat Konvensi I/Tergugat Rekonvensi I – Penggugat Konvensi VI/Tergugat Rekonvensi VI dan Penggugat Konvensi VIII/Tergugat Rekonvensi VIII – Penggugat Konvensi X/Tergugat Rekonvensi X, sedangkan untuk bidang tanah sebagaimana bukti P-7 tetap atas nama Penggugat Konvensi VII/Tergugat Rekonvensi VII;

Menimbang, bahwa terhadap dalil bantahan Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi yang menyatakan bahwa tanah obyek sengketa merupakan milik Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi sebagaimana bukti-bukti yang diajukan oleh Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi akan Majelis Hakim pertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa bukti T-2 adalah bukti yang sama dengan yang diajukan oleh Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi tertanda bukti P-11 yang merupakan fotokopi dari fotokopi Surat Keterangan Tanah Nomor 183/I-15/KC/IX/1996 tanggal 3 September 1996 yang terletak di Guntung Anja RT 02/1, Cempaka, Banjarbaru atas nama Tergugat I yang berdasarkan keterangan saksi Syaiful Anwar dan saksi Suhadi dahulu berasal dari SKT Nomor 133/I-15/KC/IV/1996 tanggal 2 April 1996 atas nama Mahmudin yang tidak pernah dihadirkan di persidangan, dimana SKT Nomor 133/I-15/KC/IV/1996 dahulu berasal dari bukti surat tertanda T-1 yang merupakan Izin Pembukaan Lahan tanggal 1 Juni 1978 yang diberikan oleh Camat Cempaka kepada Mahmudin;

Halaman 62 dari 82 Putusan Nomor 95/Pdt.G/2020/PN Bjb

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 62



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari bukti P-1A sampai dengan P-10 dan bukti T-2 maka dapat disimpulkan bahwa bukti P-1A sampai dengan P-10 diterbitkan atau telah ada terlebih dahulu dibandingkan bukti T-2 yang merupakan dasar klaim yang dimiliki oleh Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi, dimana bukti P-1A sampai dengan bukti P-10 diterbitkan oleh Turut Tergugat pada tanggal 25 April 1996, sedangkan bukti T-2 baru dikeluarkan pada tanggal 3 September 1996;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam bukti T-2 tercantum bahwa tanah terletak di Guntung Anja RT 02 RW I, sementara berdasarkan keterangan saksi-saksi yaitu saksi Syahriah, saksi Syahrudin Anshori, saksi Sanusi, saksi Khairun Nafis, dan saksi Erwin Gustaman menyebutkan bahwa obyek sengketa terletak di Jalan Aneka Tambang RT 003 RW 001, Kelurahan Cempaka, Kecamatan Cempaka, hal mana didukung pula dengan bukti P-17 dan bukti P-18 yang menerangkan bahwa obyek sengketa terletak di RT 03, bukan di lingkungan wilayah RT 02. Di samping itu, berdasarkan bukti P-12, bukti P-13, dan bukti P-14 telah nyata bahwa bukti T-2 tidaklah terdaftar dalam Buku Register Tanah pada Kelurahan Cempaka Kecamatan Cempaka, adapun SKT Nomor 183/I-15/KC/IX/1996 terdaftar atas nama orang lain yaitu Yhuzali dan terletak di Batu Keras RT 08, hal mana diperkuat dengan keterangan Erwin Gustaman yang melakukan pemeriksaan langsung di Buku Register Tanah pada Kantor Kelurahan Cempaka. Bahwa meskipun saksi Drs. Syaiful Anwar dan saksi Drs. Suhadi sebagaimana pula bukti T-10 dan T-11 yang dihadirkan oleh Tergugat membenarkan adanya penerbitan bukti T-2 tersebut, namun demikian Ahli Mahyuni, S.H., M.H. berpendapat bahwa dalam hal terdapat SKT yang tidak tercantum dalam Buku Register Tanah maka secara formil dipandang bahwa surat tersebut tidak pernah ada atau tidak pernah dikeluarkan oleh instansi yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa bukti T-3 merupakan akta jual beli tanggal 4 September 1996 antara Mahmudin sebagai Penjual dengan Tergugat I sebagai Pembeli atas bidang tanah sebagaimana Surat Keterangan Tanah Nomor 133/I-15/KC-IV/1996 luas 9.435 m<sup>2</sup> terletak di Jalan Aneka Tambang Kelurahan Cempaka, Kecamatan Cempaka, Kota Banjarbaru, sedangkan bukti T-6 merupakan kuitansi pembayaran atas bidang tanah tersebut;

Menimbang, bahwa setelah ditelaah lebih lanjut bukti T-3 ternyata kontradiktif dengan bukti T-6 yang diajukan oleh Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi dimana dalam bukti T-3 secara tegas dituangkan bahwa





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pihak pertama selaku penjual yaitu Mahmudin mengaku telah menerima pembayaran sepenuhnya uang obyek jual beli dari pihak kedua selaku pembeli yaitu Tergugat I dimana untuk penerimaan uang tersebut akta sebagaimana bukti T-3 berlaku sebagai tanda penerimaan yang sah dimana akta jual beli tersebut dibuat di hadapan saksi Suhadi sebagai PPAT pada tanggal 4 September 1996, sedangkan dalam bukti T-6 yang merupakan kuitansi pembayaran tanah dari Tergugat I kepada Mahmudin tertera bahwa pada tanggal 11 September 1996 baru dilakukan pembayaran uang muka dan sisanya akan dilunasi pada minggu ke-3 bulan Oktober 1996. Demikian pula terhadap bukti T-3 kontradiktif dengan bukti T-5, dimana dalam bukti T-5 tertanggal 30 September 1996 baru diberikan kuasa oleh Mahmudin kepada H. M. Alwi, Genterman, dan Abdul Aziz untuk penyelesaian masalah tanah yang diperjualbelikan kepada Tergugat I beserta penyelesaian pembayarannya, hal mana bertentangan pula dengan bukti T-2 yang sudah dikeluarkan pada tanggal 3 September 1996 dan ditandatangani Camat pada tanggal 6 September 1996;

Menimbang, bahwa sebagaimana diatur dalam Surat Edaran Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan subbagian Rumusan Kamar Perdata angka 4 disebutkan bahwa salah satu kriteria pembeli yang beritikad baik dalam hal pembelian tanah milik adat/yang belum terdaftar yaitu harus dilakukan secara tunai dan terang. Bahwa sifat tunai dimaknai yaitu penyerahan peralihan hak dan pembayaran harganya dilakukan pada saat yang sama, hal mana bertentangan dengan bukti T-3 dimana pada saat dilakukan perikatan jual beli tanah/AJB telah dinyatakan lunas namun sebaliknya dalam bukti T-6 baru dilakukan pembayaran uang muka sehingga dalam hal ini Tergugat Konvensi I/Penggugat Rekonvensi I tidaklah memenuhi kriteria pembeli yang beritikad baik;

Menimbang, bahwa terhadap bukti T-4 yang merupakan bukti surat yang sama dengan yang diajukan Turut Tergugat tertanda TT-5 berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 2423 tanggal 1 April 1998 atas nama Doctorandus Fajar Panjaitan dengan luas 4.808 m<sup>2</sup> akan Majelis Hakim pertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa bukti T-4 merupakan sertipikat hak milik yang berasal dari bukti T-2, sertipikat mana terbit setelah dikeluarkannya bukti P-1A sampai dengan bukti P-10 dimana berdasarkan hasil Pemeriksaan Setempat obyek sengketa sebagian termasuk juga ke dalam obyek tanah sebagaimana bukti T-4, terhadap hal demikian maka Majelis Hakim berpendapat



sebagaimana putusan Nomor 976 K/Pdt/2015 tanggal 27 November 2015 yang menggariskan bahwa *"dalam menilai keabsahan salah satu dari 2 (dua) bukti hak yang bersifat outentik maka berlaku kaedah bahwa sertifikat hak yang terbit lebih awal adalah yang sah dan berkekuatan hukum.."*, hal mana ditegaskan kembali dalam Putusan Nomor 290 K/Pdt/2016 tanggal 17 Mei 2016 dan Putusan Nomor 143 PK/Pdt/2016 tanggal 19 Mei 2016 yang menyatakan *"bahwa jika timbul sertifikat hak ganda maka bukti hak yang paling kuat adalah sertifikat hak yang terbit lebih dahulu"*, sehingga dalam hal ini Majelis Hakim memandang bahwa bukti P-1A sampai dengan bukti P-10 merupakan bukti kepemilikan hak yang paling kuat di atas obyek sengketa;

Menimbang, bahwa terhadap bukti T-8, T-12, T-13, T-14, T-15, T-17, T-18, T-21, T-22.1, T-22.3, dan T-22.3 yang merupakan fotokopi dari fotokopi yang tidak pernah ditunjukkan aslinya di persidangan menurut Putusan Mahkamah Agung Nomor 3609K/Pdt/1985 memberikan penegasan atas bukti berupa *fotocopy* yaitu *"surat bukti fotokopi yang tidak pernah diajukan atau tidak pernah ada surat aslinya, harus dikesampingkan sebagai surat bukti"*. Namun demikian, dalam hal dokumen asli dari *fotocopy* tidak dapat ditunjukkan, saksi sebagai salah satu alat bukti dalam hukum acara perdata dapat berfungsi memberikan keterangan kepada hakim yang membenarkan adanya dokumen *fotocopy* tersebut. Argumentasi mengenai hal ini terdapat dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 112K/PDT/1996 yang menyebutkan bahwa *"fotocopy surat tanpa disertai surat/dokumen aslinya dan tanpa dikuatkan oleh keterangan saksi dan alat bukti lainnya, tidak dapat digunakan sebagai alat bukti yang sah dalam persidangan pengadilan (perdata)"*. Dalam hal ini berdasarkan fakta-fakta persidangan Majelis Hakim menilai bahwa terhadap bukti fotokopi ini tidak pernah didukung oleh alat bukti lain baik saksi-saksi maupun bukti surat lainnya, sehingga terhadap bukti T-8, T-12, T-13, T-14, T-15, T-17, T-18, T-21, T-22.1, T-22.3, dan T-22.3 haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa terhadap bukti T-9, T-16, dan T-20, bukti-bukti tersebut menurut Majelis Hakim tidak relevan dengan permasalahan hukum atau obyek perkara *a quo* maka terhadap bukti-bukti tersebut haruslah pula dikesampingkan;

Menimbang, bahwa dengan demikian berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut Majelis Hakim menyimpulkan bahwa asal usul obyek sengketa adalah dahulu berasal dari tanah milik Thalib yang kemudian dijual kepada Prof. Ir. Arifin M. Sc selanjutnya tanah tersebut didaftarkan



sebagaimana Sertipikat Hak Milik M. 1151 yang merupakan sertipikat induk, selanjutnya terhadap sertipikat induk tersebut dilakukan pemecahan oleh karena adanya perbuatan hukum jual beli tanah oleh Prof. Ir. Arifin M. Sc kepada Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi sebagaimana bukti P-1A sampai dengan bukti P-10, dengan demikian Majelis Hakim berpendapat bahwa Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi merupakan para pemilik dari obyek sengketa tersebut yang secara *mutatis mutandis* merupakan pihak-pihak yang berhak atas obyek sengketa dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan permasalahan hukum yang kedua dalam perkara ini yaitu apakah benar perbuatan Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi menyerobot dan merusak patok atau pagar pembatas serta selanjutnya Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi mendirikan bangunan patok-patok kayu dan pagar cor/beton sehingga merusak tanah dan segala sesuatu yang tumbuh di atas obyek sengketa merupakan perbuatan melawan hukum merupakan perbuatan melawan hukum?;

Menimbang, bahwa untuk menjawab permasalahan hukum yang kedua dalam perkara ini akan dipertimbangkan terlebih dahulu terkait dengan perbuatan melawan hukum itu sendiri;

Menimbang, bahwa terkait dengan perbuatan melawan hukum dalam hukum perdata telah diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata, yaitu dimana ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata menyatakan: "*Tiap perbuatan yang melawan hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut*";

Menimbang, bahwa dari rumusan pasal di atas, dapat disimpulkan bahwa ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata mempunyai unsur-unsur antara lain:

1. ada perbuatan melawan hukum;
2. ada kesalahan;
3. ada kerugian;
4. ada hubungan sebab akibat antara kerugian dan perbuatan;

Menimbang, bahwa unsur-unsur dalam Pasal 1365 KUHPPerdata tersebut bersifat kumulatif, maka seseorang untuk dapat dikatakan melakukan perbuatan melawan hukum maka semua unsur pasal ini harus terpenuhi, apabila ada



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

salah satu unsur-unsur ini tidak terpenuhi, maka perbuatan itu tidak dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum;

## Ad. 1. Ada perbuatan melawan hukum

Menimbang, bahwa sebelum tanggal 31 Januari 1919 perbuatan melawan hukum ditafsirkan dalam arti sempit yaitu perbuatan melanggar hukum adalah perbuatan melanggar undang-undang. Tetapi kemudian dengan Arrest H.R 31 Januari 1919, memperluas pengertian melawan hukum yaitu perbuatan tersebut tidak harus melanggar undang-undang, tetapi dapat pula:

- a. Melanggar hak subyektif orang lain;  
Hak subyektif adalah suatu wewenang khusus yang diberikan hukum kepada seseorang untuk digunakan bagi kepentingannya (bersumber dari hukum tertulis);
- b. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;  
Kewajiban hukum yang dimaksud ialah kewajiban yang diberikan oleh hukum terhadap seseorang baik hukum tertulis maupun hukum tidak tertulis, termasuk hukum publik;
- c. Melanggar kaidah tata susila;  
Kaidah tata susila yang dimaksud adalah kaidah moral (Pasal 1335 jo. Pasal 1337 KUH Perdata);
- d. Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian, dan sikap hati-hati;  
Kriteria ini bersumber pada hukum tidak tertulis (bersifat relatif). Harus mempertimbangkan kepentingan sendiri dengan kepentingan orang lain berdasarkan apa yang dianggap layak dan patut dalam masyarakat;

Menimbang, bahwa perbuatan-perbuatan sebagaimana di atas adalah bersifat alternatif, yaitu dimana seseorang untuk dapat dikatakan "*ada perbuatan melawan hukum*" maka cukup ada salah satu atau lebih dari perbuatan-perbuatan sebagaimana tersebut di atas yaitu bisa melanggar undang-undang itu sendiri, atau dapat pula melanggar hak subyektif orang lain, atau bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, atau melanggar kaidah tata susila, atau bertentangan dengan kepatutan, ketelitian, dan sikap hati-hati;

## Ad. 2. Ada kesalahan

Menimbang, bahwa apabila seseorang harus bertanggung jawab berdasarkan perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam



Pasal 1365 KUH Perdata, maka orang itu harus bersalah. Menurut hukum perdata seseorang itu dikatakan bersalah jika terhadapnya dapat disesalkan bahwa ia telah melakukan atau tidak melakukan suatu perbuatan yang seharusnya dihindarkan.

Menimbang, bahwa kesalahan harus dapat diukur secara obyektif dan subyektif, yang dimaksud mengukur secara obyektif adalah bahwa dalam keadaan demikian, seorang manusia normal dapat menduga kemungkinan timbulnya akibat tersebut. Secara subyektif berarti harus diteliti apakah seorang berdasarkan keahliannya dapat menduga akibat dari perbuatannya dan apakah dia dapat diminta pertanggungjawaban atas kesalahannya.

Menimbang, bahwa suatu tindakan dianggap oleh hukum mengandung unsur kesalahan sehingga dapat dimintakan tanggung jawabnya secara hukum jika memenuhi unsur-unsur antara lain adanya kesengajaan atau kelalaian, dan tidak ada alasan pembenar atau alasan pemaaf. Namun demikian adakalanya suatu keadaan tertentu dapat meniadakan unsur kesalahan, misalnya dalam hal adanya keadaan memaksa (*overmacht*) atau si pelaku tidak sehat pikirannya atau gila;

### Ad. 3. Ada kerugian

Menimbang, bahwa kerugian yang dapat dituntut dengan dasar perbuatan melawan hukum adalah ganti rugi nyata yang dapat diperhitungkan secara rinci, obyektif, dan konkret yang disebut dengan kerugian materiil; dan kerugian immateriil berupa ganti rugi pemulihan kepada keadaan semula.

Menimbang, bahwa penghitungan ganti kerugian dalam perbuatan melawan hukum didasarkan pada kemungkinan adanya tiga unsur yaitu biaya, kerugian yang nyata-nyata telah diderita, dan keuntungan yang diharapkan (bunga), yang digolongkan sebagai kerugian materiil. Sedangkan kriteria dalam menghitung kerugian immateriil adalah dengan menempatkan pihak yang dirugikan dalam keadaan seandainya suatu perbuatan melawan hukum tidak terjadi. Atau dengan kata lain, pihak yang dirugikan berhak menuntut ganti rugi tidak hanya kerugian yang nyata diderita tetapi yang akan terjadi di masa yang akan datang. Kerugian itu dihitung dengan sejumlah uang. Menurut Pasal 1372 KUH Perdata, tuntutan kerugian immateriil ini dikaitkan dengan martabat seseorang, sehingga ukuran penghitungan ganti rugi memperhitungkan





pangkat, kedudukan, dan kemampuan kedua belah pihak serta pada keadaan. Sebenarnya kerugian immateriil adalah kerugian yang jumlahnya tidak dapat diperhitungkan secara matematis, tetapi lebih melihat pada kebijaksanaan hakim;

Ad. 4. Ada hubungan sebab akibat antara kerugian dan perbuatan

Menimbang, bahwa dalam hubungan ini ada 2 teori yang terkenal, yaitu teori *condition sine quanon* (von Buri) yaitu bahwa setiap peristiwa adalah penting dan menyebabkan terjadinya akibat. Menurut teori ini, orang yang melakukan perbuatan melawan hukum selalu bertanggung jawab jika perbuatannya *conditio sine quanon* menimbulkan kerugian. Perbuatannya tersebut tidak hanya terdiri dari satu fakta saja, tetapi beberapa fakta lain yang apabila disatukan menimbulkan kerugian. Sedangkan teori *adequate veroorzaking* (von Kries) lebih terbatas, menurut teori ini yang dimaksud dengan akibat langsung adalah akibat yang menurut pengalaman manusia yang normal dapat diharapkan atau dapat diduga akan terjadi. Sehingga sipembuat hanya bertanggung jawab untuk kerugian yang selayaknya dapat diharapkan sebagai akibat dari perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan dan mendasarkan pada uraian teori di atas maka dengan demikian Majelis Hakim dapat menyimpulkan bahwa apabila benar perbuatan Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi menyerobot dan merusak patok atau pagar pembatas serta selanjutnya Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi mendirikan bangunan patok-patok kayu dan pagar cor/beton sehingga merusak tanah dan segala sesuatu yang tumbuh di atas obyek sengketa telah memenuhi ke-4 (keempat) unsur Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana uraian teori di atas maka perbuatan Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi tersebut dapat dikatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum, sebaliknya apabila perbuatan Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi tersebut tidak memenuhi salah satu unsur saja dari 4 (empat) unsur di atas maka Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi harus dibebaskan dari perbuatan melawan hukum sebagaimana dituduhkan oleh Penggugat dalam gugatannya;

Menimbang, bahwa terhadap unsur pertama “ada perbuatan melawan hukum” Majelis Hakim pertimbangkan sebagai berikut:



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum yang Majelis Hakim temukan pada saat melakukan Pemeriksaan Setempat dimana di lokasi obyek sengketa terdapat pagar-pagar cor semen dan patok-patok kayu yang dibangun oleh Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi, hal mana didukung pula dengan bukti P-24 yang diajukan oleh Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi di persidangan serta dihubungkan dengan kesimpulan terhadap permasalahan hukum yang pertama sebagaimana telah diuraikan dalam pertimbangan di atas yang pada pokoknya Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi merupakan pihak pemilik yang berhak atas obyek sengketa, sehingga dalam hal ini perbuatan Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi yang membangun pagar-pagar cor semen dan patok-patok kayu di atas tanah milik Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi telah nyata merupakan pelanggaran terhadap hak subyektif Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi sebagai pemilik dari obyek sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka unsur kesatu “ada perbuatan melawan hukum” telah terpenuhi menurut hukum;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap unsur kedua “ada kesalahan” akan Majelis Hakim pertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan sebagaimana diuraikan di atas yaitu bahwa Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi telah membangun pagar-pagar cor semen dan patok-patok kayu yang dilakukan tanpa adanya izin dari pemilik tanah *in casu* yaitu dalam hal ini adalah Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi maka hal perbuatan-perbuatan sebagaimana tersebut di atas dimana terlihat adanya kesengajaan dan terlihat adanya itikad tidak baik dari Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi dengan menganggap tanah *in casu* adalah tanah Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi adalah merupakan suatu kesalahan dari Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa kesalahan sebagaimana dilakukan oleh Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi tersebut dapat diukur secara obyektif yaitu bahwa dalam keadaan demikian, Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi dapat menduga kemungkinan timbulnya akibat dari kesalahan tersebut, kemudian secara subyektif berdasarkan kemampuan berpikir serta latar pendidikan dan pekerjaannya, Para Tergugat Konvensi/Para

Halaman 70 dari 82 Putusan Nomor 95/Pdt.G/2020/PN Bjb

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 70



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat Rekonvensi dapat menduga akibat dari perbuatannya itu sehingga Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi dapat diminta pertanggungjawaban atas kesalahannya tersebut;

Menimbang, dengan melihat pada adanya perbuatan melanggar hukum secara perdata maka berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut, unsur kedua “adanya kesalahan” telah terpenuhi menurut hukum;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan unsur ketiga “ada kerugian” sebagai berikut:

Menimbang, bahwa jelas dengan adanya perbuatan Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi yang mengklaim tanah dan membangun pagar-pagar cor semen dan patok-patok kayu yang dilakukan tanpa adanya izin dari pemilik tanah *in casu* padahal secara nyata bahwa tanah tersebut adalah milik dari Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi sehingga tentunya Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi menjadi tidak dapat memanfaatkan tanah tersebut karena menjadi obyek sengketa, maka hal tersebut sudah dapat dikategorikan sebagai kerugian yang diderita Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi selaku pemilik tanah;

Menimbang, bahwa dengan demikian menurut Majelis Hakim, terhadap unsur ini harus pula dinyatakan terpenuhi menurut hukum, demikian pula terhadap unsur yang keempat yaitu unsur “ada hubungan sebab akibat antara kerugian dan perbuatan” juga telah terpenuhi pula menurut hukum, oleh sebab dari perbuatan yang dilakukan oleh Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi telah mengakibatkan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi mengalami kerugian;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut dimana seluruh unsur Pasal 1365 KUHPperdata telah terpenuhi, dengan demikian terhadap permasalahan hukum yang kedua Majelis Hakim berpendapat bahwa benar perbuatan Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi yang menyerobot dan merusak patok atau pagar pembatas serta selanjutnya Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi mendirikan bangunan patok-patok kayu dan pagar cor/beton adalah perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum gugatan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi sebagai berikut;

Halaman 71 dari 82 Putusan Nomor 95/Pdt.G/2020/PN Bjb

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Menimbang, bahwa terhadap petitum ke-1 untuk mengabulkan gugatan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi untuk seluruhnya, Majelis Hakim berpendapat karena petitum ke-1 ini sangat berkaitan erat dengan petitum lainnya, maka petitum kesatu akan dipertimbangkan kemudian setelah mempertimbangkan petitum selebihnya;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke-2 untuk menyatakan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi merupakan pemilik sah dan beritikad baik yang harus dilindungi oleh hukum atas obyek bidang tanah yang terletak di Jalan Aneka Tambang RT 003 RW 001, Kelurahan Cempaka, Kecamatan Cempaka, Kota Banjarbaru (dahulu dalam wilayah administratif Kabupaten Banjar) dengan rincian obyek yang dimiliki Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi sebagaimana dalam petitum gugatan, oleh karena sebagaimana pertimbangan dalam pokok permasalahan pertama Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi telah dinyatakan sebagai pemilik yang berhak, maka terhadap petitum ke-2 ini dapat dikabulkan dengan adanya perbaikan redaksional sebagaimana dalam amar putusan ini;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke-3 yang pada pokoknya menyatakan perbuatan Tergugat Konvensi I/Penggugat Rekonvensi I dan Tergugat Konvensi II/Penggugat Rekonvensi II merupakan perbuatan melawan hukum, oleh karena sebagaimana pertimbangan dalam pokok permasalahan kedua perbuatan Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi telah dinyatakan memenuhi unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana Pasal 1365 KUHPerdata, maka terhadap petitum ke-3 ini patut pula dikabulkan;

Menimbang, bahwa melihat dari petitum-petitum selanjutnya yang diajukan oleh Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum ke-5 dan petitum ke-6 dahulu dengan pertimbangan petitum tersebut adalah berkaitan dengan hak subyektif dari Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi itu sendiri;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan yang ke-5 yaitu untuk menghukum Tergugat Konvensi I dan Tergugat Konvensi II (Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi) atau siapa saja yang menerima dan menikmati hak darinya untuk mengembalikan obyek sengketa kepada Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi, untuk itu dihukum agar membongkar, mengosongkan, serta menyerahkannya tanpa syarat dan beban apapun yang melekat di dalamnya kepada Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi, patut pula dikabulkan sebagai konsekuensi logis dari



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dikabulkannya petitum ke-2 dan ke-4, namun dengan adanya perbaikan redaksional sebagaimana dalam amar putusan ini;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke-6 yaitu untuk menyatakan Surat Keterangan Tanah (SKT) Nomor 183/1-15/KC/17/1996 tanggal 3 September 1996 atas nama Fajar Panjaitan, maupun surat alas hak lain yang terbit sepanjang menumpangi atau diposisikan di atas obyek hak milik Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi adalah cacat dan batal demi hukum, oleh karena Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi tidak dapat membuktikan dalil kepemilikannya atas obyek sengketa maka terhadap petitum ini dapat dikabulkan dengan adanya perbaikan redaksional sebagaimana dalam amar putusan ini;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke-4 terkait ganti kerugian materiil dan immateriil akan Majelis Hakim pertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa kerugian materiil merupakan kerugian senyatanya yang diderita oleh Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi akibat perbuatan melawan hukum Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi yang dapat dihitung dengan nominal. Bahwa kerugian materiil yang dituntut Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi sejumlah nilai Rp2.520.000.000,00 (dua miliar lima ratus dua puluh juta rupiah) dengan rincian nilai tanah Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi total seluas 5.040 m<sup>2</sup> x Rp500.000,00, hal mana dalam persidangan tidaklah pernah diajukan bukti-bukti terkait dengan adanya jumlah kerugian tersebut oleh Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi sehingga Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi tidak dapat membuktikan kerugian senyatanya;

Menimbang, bahwa meskipun Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi tidak dapat membuktikan kerugian materiil yang senyatanya yang dialami oleh Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi, namun berdasarkan fakta persidangan telah nyata bahwa Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi membangun pagar-pagar cor semen dan patok-patok kayu di atas tanah milik Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi sehingga merusak tanah dan segala yang tumbuh di atasnya sehingga cukup beralasan bagi Majelis Hakim untuk mempertimbangkan tuntutan ganti rugi ini berdasarkan tuntutan subsidair dari Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi dan menurut pendapat Majelis Hakim dipandang sesuai dan memenuhi rasa keadilan adalah

Halaman 73 dari 82 Putusan Nomor 95/Pdt.G/2020/PN Bjb

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menghukum kepada Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi akibat perbuatan Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi tersebut sejumlah Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah);

Menimbang, bahwa mengenai kerugian immateriil akan Majelis Hakim pertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan ganti kerugian immateriil sejumlah Rp10.000.000.000,00 (sepuluh milyar rupiah) yang dituntut Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi tersebut tidak pula didukung dengan alat bukti baik bukti surat maupun saksi-saksi di persidangan yang dapat membuktikan adanya kerugian immateriil tersebut, dengan demikian terhadap petitum keenam huruf b tidak beralasan dan tidak berdasar sehingga harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke-7 yaitu untuk memerintahkan Turut Tergugat untuk berdiam diri serta tidak melakukan tindakan hukum apapun sepanjang berkaitan dengan tanah obyek perkara sampai perkara ini berkekuatan hukum tetap, Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena Turut Tergugat sifatnya hanya tunduk pada isi putusan hakim di pengadilan karena Turut Tergugat ini tidak melakukan sesuatu (perbuatan) sehingga Majelis Hakim menilai bahwa tuntutan ini merupakan hal yang berlebihan sehingga haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke-8 yaitu untuk menghukum Tergugat Konvensi I dan Tergugat Konvensi II (Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi) untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi secara tanggung renteng sebesar Rp1.000.000,- (satu juta Rupiah) per hari setiap lalai memenuhi isi putusan dalam perkara *a quo* terhitung sejak putusan diucapkan hingga dilaksanakan, oleh karena Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi telah dinyatakan sebagai pemilik yang sah atas tanah obyek sengketa dan kepada Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi juga telah dihukum untuk membayar ganti rugi akibat perbuatan Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi maka tidaklah beralasan apabila terhadap Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi dihukum untuk membayar uang paksa sehingga terhadap petitum ke-8 ini harus pula dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke-9 yaitu untuk menyatakan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

segala bentuk surat-surat yang terbit atas nama Tergugat Konvensi I dan Tergugat Konvensi II maupun pihak siapa saja tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat terhadap objek sengketa, Majelis Hakim berpendapat bahwa petitum ini serupa dengan apa yang dituntut oleh Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi sepanjang mengenai alas Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi terhadap obyek sengketa sebagaimana dalam petitumnya angka 6, sehingga demi efisiensi maka petitum ini haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke-10 untuk memerintahkan kepada Tergugat Konvensi I dan Tergugat Konvensi II (Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi) serta kepada Turut Tergugat untuk patuh serta melaksanakan isi putusan ini, oleh karena Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi telah dinyatakan sebagai pemilik sah atas tanah *in casu* dan Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi juga telah dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum maka Majelis Hakim menilai petitum ini beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke-11 untuk menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*)/sita revindikasi (*revindicatoir beslag*) yang diletakkan melalui jurusita Pengadilan Negeri Banjarbaru yang dimohonkan oleh Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi dalam perkara *a quo*, oleh karena tidak pernah dilakukan sita atas obyek sengketa, maka petitum ini haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke-12 Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi menuntut agar putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum Perlawanan (*Verzet*), Banding, maupun Kasasi, terhadap petitum tersebut Majelis Hakim menilai tuntutan ini tidak dapat dikabulkan dikarenakan tidak ada hal mendesak yang membuat petitum ini harus dikabulkan serta tidak sesuai pula dengan ketentuan sebagaimana diatur dalam Pasal 191 ayat (1) RBg, Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) dan Provisionil jo. Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) dan Provisionil, dengan demikian terhadap petitum tersebut haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas maka Majelis Hakim berpendapat Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat



Rekonvensi telah berhasil mempertahankan dalil gugatannya dan karenanya gugatan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi dapat dikabulkan sebagian, sehingga terhadap petitum ke-1 gugatan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi harus dinyatakan dikabulkan untuk sebagian dan ditolak untuk yang selain dan selebihnya;

**DALAM REKONVENSI**

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi mengajukan gugatan rekonvensi;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan dari gugatan rekonvensi Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi adalah sebagaimana terurai dalam jawabannya yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa bidang tanah Penggugat Rekonvensi I dan II berdasarkan Surat Keterangan Tanah Nomor 183/I-15/KC/IX/1996 atas nama Drs. Fajar Panjaitan dan berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 2423 atas nama Drs. Fajar Panjaitan;
- Bahwa Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi mendirikan bangunan pagar permanen di atas bidang tanah milik Penggugat Rekonvensi I dan II tanpa izin dan perbuatan Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan rekonvensi ini erat hubungannya dengan gugatan dalam konvensi, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa pertimbangan yang terdapat di dalam gugatan konvensi menjadi bagian yang tidak terpisahkan di dalam pertimbangan rekonvensi ini sehingga hal-hal yang sudah dipertimbangkan pada pertimbangan konvensi dianggap pula sebagai pertimbangan dalam rekonvensi;

Menimbang, bahwa pada pokoknya Majelis Hakim menganggap bahwa pertimbangan dalam konvensi adalah telah cukup untuk menjawab gugatan dari Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi, oleh karena mengenai pokok permasalahan yang dijadikan dasar gugatan dalam rekonvensi telah dipertimbangkan secara khusus oleh Majelis Hakim di bagian dalam konvensi, sehingga berdasarkan uraian tentang fakta yuridis dan penilaian hubungan hukum antara Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi dengan Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi dimana telah disimpulkan bahwa Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi yang merupakan pemilik sah yang berhak atas obyek sengketa dan Para Penggugat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rekonvensi/Para Tergugat Konvensilah yang terbukti telah melakukan perbuatan melawan hukum, sehingga berdasarkan pertimbangan hukum tersebut dalil-dalil gugatan rekonvensi haruslah dinyatakan tidak beralasan menurut hukum dan petitum gugatan Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi haruslah dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

## **DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI**

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi sebagai dasar sengketa atau gugatan dalam perkara ini dikabulkan sebagian, maka berdasarkan Pasal 192 RBg Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara ini yang jumlahnya akan ditentukan dalam amar putusan;

Memperhatikan, Pasal 1365 KUHPdata, ketentuan-ketentuan dalam RBg, dan pasal-pasal serta ketentuan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

## **MENGADILI**

### **DALAM KONVENSI**

#### **DALAM PROVISI:**

Menolak gugatan provisi Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

#### **DALAM EKSEPSI:**

Menolak eksepsi Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi dan Turut Tergugat untuk seluruhnya;

#### **DALAM POKOK PERKARA:**

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi merupakan pemilik sah dan beriktikad baik yang harus dilindungi hukum atas obyek bidang tanah yang terletak di Jalan Aneka Tambang RT 003 RW 001, Kelurahan Cempaka, Kecamatan Cempaka, Kota Banjarbaru (dahulu dalam wilayah administratif Kabupaten Banjar), dengan rincian obyek yang dimiliki Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi masing-masing adalah sebagai berikut:
  - 2.1. Tanah Milik Penggugat Konvensi I/Tergugat Rekonvensi I seluas 1025 m<sup>2</sup>, sebagaimana disebutkan dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 01424, dengan batas-batas:
    - Sebelah utara berbatasan dengan tanah milik Bambang Joko/Dr. Buyung/A. Djunaidi, S.E.;

Halaman 77 dari 82 Putusan Nomor 95/Pdt.G/2020/PN Bjb



- Sebelah selatan berbatasan dengan tanah milik Ir. H. Asrul Arifien, MT. / A. Djunaidi, S.E.;
- Sebelah timur berbatasan dengan tanah milik Dr. Ir. Arief Rahmad Maulana, M.Si.;
- Sebelah barat berbatasan dengan tanah milik Prof. Dr. Ir. H. Arifin, M.Sc.;

Tanah Milik Penggugat Konvensi I/Tergugat Rekonvensi I seluas 505 m<sup>2</sup>, sebagaimana disebutkan dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 01425, dengan batas-batas:

- Sebelah utara berbatasan dengan tanah milik Bambang Joko/Dr. Buyung;
- Sebelah selatan berbatasan dengan Jalan Kebun;
- Sebelah timur berbatasan dengan tanah milik Dr. Buyung;
- Sebelah barat berbatasan dengan tanah milik Hezy H./ Dr. Ir. Arief Rahmad Maulana, M.Si.;

2.2. Tanah Milik Penggugat Konvensi II/Tergugat Rekonvensi II seluas 505 m<sup>2</sup>, sebagaimana disebutkan dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 01421, dengan batas-batas:

- Sebelah utara berbatasan dengan Jalan Kebun;
- Sebelah selatan berbatasan dengan tanah milik Edy Hasbi;
- Sebelah timur berbatasan dengan tanah milik AR. Saidy;
- Sebelah barat berbatasan dengan tanah milik Dr. Buyung;

2.3. Tanah Milik Penggugat Konvensi III/Tergugat Rekonvensi III seluas 505 m<sup>2</sup>, sebagaimana disebutkan dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 10818, dengan batas-batas:

- Sebelah utara berbatasan dengan Jalan Kebun;
- Sebelah selatan berbatasan dengan tanah milik Abd. Haris/Edy Hasbi;
- Sebelah timur berbatasan dengan Jalan Raya Aneka Tambang;
- Sebelah barat berbatasan dengan tanah milik Drs. M. Fathomy Arief;

2.4. Tanah Milik Penggugat Konvensi IV/Tergugat Rekonvensi IV seluas 1.530 m<sup>2</sup>, sebagaimana disebutkan dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 10972, dengan batas-batas:

- Sebelah utara berbatasan dengan Jalan Kebun;
- Sebelah selatan berbatasan dengan Jalan;
- Sebelah timur berbatasan dengan tanah milik Dr. Markoni;





- Sebelah barat berbatas dengan tanah milik Bambang Joko;
- 2.5. Tanah Milik Penggugat Konvensi V/Tergugat Rekonvensi V seluas 2.020 m<sup>2</sup>, sebagaimana yang disebutkan dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 01429, dengan batas-batas:
  - Sebelah utara berbatasan dengan Jalan Kebun;
  - Sebelah selatan berbatasan dengan tanah milik Titin /Rusida;
  - Sebelah timur berbatas dengan Jalan Raya Aneka Tambang;
  - Sebelah barat berbatas dengan tanah milik Ir. H. M. Syarbini, M.P.;
- 2.6. Tanah Milik Penggugat Konvensi VI/Tergugat Rekonvensi VI seluas 505 m<sup>2</sup>, sebagaimana disebutkan dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 01418, dengan batas-batas:
  - Sebelah utara berbatasan dengan Jalan Kebun;
  - Sebelah selatan berbatasan dengan tanah milik Hezy H. / Dr. Ir. Arief Rahmad Maulana, M.Si.;
  - Sebelah timur berbatasan dengan tanah milik Bambang Joko;
  - Sebelah barat berbatasan dengan tanah milik Ir. H. Asrul Arifin, MT.;
- 2.7. Tanah Milik Penggugat Konvensi VII/Tergugat Rekonvensi VII seluas 505 m<sup>2</sup>, sebagaimana disebutkan dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 01423, dengan batas-batas:
  - Sebelah utara berbatasan dengan tanah milik Kasnan/ Ir. H. Asrul Arifin, MT.;
  - Sebelah selatan berbatasan dengan tanah milik Ir. H. M. Syarbini, M.P.;
  - Sebelah timur berbatasan dengan tanah milik Hezy H. / Dr. Ir. Arief Rahmad Maulana, M.Si.;
  - Sebelah barat berbatasan dengan tanah kosong/koridor.
- 2.8. Tanah Milik Penggugat Konvensi VIII/Tergugat Rekonvensi VIII seluas 505 m<sup>2</sup>, sebagaimana disebutkan dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 01416, dengan batas-batas:
  - Sebelah utara berbatasan dengan Jalan Kebun;
  - Sebelah selatan berbatasan dengan tanah milik Prof. Dr. Ir. H. Arifin, M.Sc.;
  - Sebelah timur berbatasan dengan tanah milik Ir. H. Asrul Arifin, M.T.;
  - Sebelah barat berbatasan dengan tanah kosong/koridor;



- 2.9. Tanah Milik Penggugat Konvensi IX/Tergugat Rekonvensi IX seluas 505 m<sup>2</sup>, sebagaimana disebutkan dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 01417, dengan batas-batas:
- Sebelah utara berbatasan dengan Jalan kebun;
  - Sebelah selatan berbatasan dengan tanah milik Prof. Dr. Ir. H. Arifin, M.Sc./H. Herzy/Dr. Ir. Arief Rahmad Maulana, M.Si.;
  - Sebelah timur berbatasan dengan tanah milik A. Djunaidi, S.E.;
  - Sebelah barat berbatasan dengan tanah milik Ir. H. Asrul Arifin, M.T.;
- 2.10. Tanah Milik Penggugat Konvensi X/Tergugat Rekonvensi X seluas 505 m<sup>2</sup>, sebagaimana disebutkan dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 01419, dengan batas-batas:
- Sebelah utara berbatasan dengan Jalan;
  - Sebelah selatan berbatasan dengan tanah milik Hezy H./Dr. Ir. Arief Rahmad Maulana, M.Si.;
  - Sebelah timur berbatasan dengan tanah milik Dr. Buyung;
  - Sebelah barat berbatasan dengan tanah milik A. Djunaidi, S.E.;
3. Menyatakan perbuatan Tergugat Konvensi I dan Tergugat Konvensi II (Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi) yang secara bersama-sama secara tanpa izin dan merampas hak kepemilikan dengan menyerobot patok/pagar pembatas kemudian mendirikan bangunan pagar semen cor/beton sehingga merusak tanah dan segala sesuatu tanam tumbuh di atas objek bidang tanah kavling milik Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi tersebut adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*);
4. Menghukum Tergugat Konvensi I dan Tergugat Konvensi II (Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi) secara tanggung renteng mengganti kerugian yang diderita Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi sejumlah Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah);
5. Menghukum Tergugat Konvensi I dan Tergugat Konvensi II (Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi) atau siapa saja yang menerima dan menikmati hak darinya untuk mengembalikan obyek sengketa kepada Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi, membongkar, mengosongkan, serta menyerahkannya tanpa syarat dan beban apapun yang melekat di dalamnya kepada Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi;
6. Menyatakan Surat Keterangan Tanah (SKT) Nomor 183/1-15/KC/17/1996



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 3 September 1996 atas nama Fajar Panjaitan maupun surat alas hak lain yang terbit sepanjang menumpangi atau diposisikan di atas obyek hak milik Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi tidak memiliki kekuatan hukum;

7. Memerintahkan kepada Tergugat Konvensi I dan Tergugat Konvensi II (Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi) serta kepada Turut Tergugat untuk patuh serta melaksanakan isi putusan ini;
8. Menolak gugatan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi selain dan selebihnya;

## DALAM REKONVENSI

Menolak gugatan rekonvensi Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;

## DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menghukum Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp1.485.000,00 (satu juta empat ratus delapan puluh lima ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banjarbaru pada hari Senin, tanggal 19 Juli 2021 oleh kami **Wiwien Pratiwi Sutrisno, S.H., M.H.**, sebagai Hakim Ketua, **Rieya Aprianti, S.H.** dan **Sukmandari Putri, S.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Banjarbaru Nomor 95/Pdt.G/2020/PN Bjb tanggal 28 Desember 2020, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum secara e-litigasi pada hari Kamis, tanggal 29 Juli 2021 oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, **Resni Noorsari, S.H.**, Panitera Pengganti, Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi, Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi, dan Turut Tergugat melalui e-litigasi;

Hakim Anggota,

Ketua Majelis,

**Rieya Aprianti, S.H.**

**Wiwien Pratiwi Sutrisno, S.H**



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

**Sukmandari Putri, S.H.**

Panitera Pengganti,

**Resni Noorsari, S.H.**

Perincian biaya:

▪ Pendaftaran Gugatan	Rp.	30.000,00
▪ Biaya Proses	Rp.	50.000,00
▪ Relas Panggilan	Rp.	875.000,00
▪ Pemeriksaan Setempat	Rp.	510.000,00
▪ Redaksi	Rp.	10.000,00
▪ Materai	Rp.	10.000,00
Jumlah		<u>Rp 1.485.000,00</u>

(satu juta empat ratus delapan puluh lima ribu rupiah)